

2021-00419 / Recurso de reposición contra mandamiento de pago

Luis Figueroa <luis.figueroa@avocatlex.com>

Mar 19/04/2022 2:00 PM

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - Atlántico - Barranquilla <cmun09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA

E. S. D.

Adjunto lo anunciado y sus anexos.

[Compartido - Fallo 2da Instancia - QUILLA-21-06...](#)

Luis Carlos Figueroa Saito

Abogado

p: 3013264745

w: www.avocatlex.com



ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, a los 29 días del mes de AGOSTO de 2.019, siendo las 03:00 P.M. horas y previa convocación efectuada por el Administrador del EDIFICIO GAMA PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante comunicación del 12 de AGOSTO de 2.019 y de conformidad con lo prescrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se reunió la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COOPROPIETARIOS DEL EDIFICIO GAMA PH, Nit 800.162.968-0, en el piso 7 del edificio ubicado en la Carrera 52 # 75-111, con la asistencia de los siguientes personas:

1. Verificación de Quorum
2. Designación Presidente y Secretario de esta Asamblea.
3. Designación comisión para verificar y aprobar el Acta de la presente Reunión.
4. Revisión de los valores de las cuotas de administración ordinarias y cuota extraordinaria
5. Consideración y aprobación del Acta de la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de Abril de 2019.
6. Presentación de las cuentas por cobrar por oficina al corte en junio 30 de 2019
7. Ratificación o modificación del presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.
8. Propuesta de auditoría para el período de tiempo que determine la asamblea
9. Designación de auditor
10. Determinación de los honorarios del auditor, salvo que sea ad-honorem
11. Cuota extraordinaria para el pago de los honorarios del auditor, de ser el caso
12. Informe jurídico completo sobre oficinas abandonadas

Llamado a lista y verificación del quórum

Luego de la debida toma de asistencia y estando presentes el 70.55% de los coeficientes a través de propietarios y mandatarios, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, existiendo quórum para deliberar y decidir, se da inicio oficial a la asamblea extraordinaria. También estuvieron presentes Ana Emilia Rosales y Sandra Cabarcas, en su calidad de Administradora y Asesora Jurídica de la Copropiedad. Se adjunta listado de propietarios por coeficiente.

Designación del presidente y Secretario de la Asamblea

Para el cargo de presidente, se postula y es electo por unanimidad: Rosario Pérez piso 7
Así mismo, para el cargo de secretario es electo por unanimidad: Juan Carlos Pérez 301

Designación comisión para verificar y aprobar el acta de la presente reunión

Para integrar la comisión para verificar y aprobar el acta se postulan y son elegidos por unanimidad:

Henry Martínez Aparicio 809 y Dionisio Barrios 611

Revisión de los valores de las cuotas de administración ordinarias y cuotas extraordinarias

Se presenta cuadro que contiene los valores de las cuotas ordinarias de administración por inmueble, teniendo en cuenta el coeficiente. Existe una diferencia con el valor de

facturacion actual que corresponde al desmonte de la valla publicitaria y a los ingresos dejados de percibir que se prorratean entre todas las oficinas de acuerdo a su coeficiente. La asamblea aprueba el monto de las cuotas ordinarias. Adjunto el listado de las cuotas por inmueble.

En la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de abril se habia planteado hacer unos ajustes a las cuotas de administracion que nos permitieran cubrir los gastos ordinarios mensuales de la copropiedad teniendo en cuenta que solo la mitad de las oficinas pagan administracion. Al llevarlo a la realidad, esto significaba un aumento de casi el doble de la cuota de administracion actual lo que fue rechazado por la mayoria de los copropietarios y nos llevo a replantear la situacion de tal manera que nunca se implementó. Por este motivo en el dia de hoy se somete nuevamente la situacion a consideracion de los presentes y como alternativa de solucion se plantea lo siguiente: en los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del presente año, se hara un cobro adicional, como cuota extraordinaria, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota ordinaria detallada en el cuadro de cuotas por inmueble adjunto. Esto como una medida provisional para tratar de mejorar los ingresos del edificio y atender las deudas mas urgentes. En el mes de enero de 2020 se hara una reunion para evaluar nuevamente la situacion y se decidirá sobre el tema. La asamblea aprueba la cuota extraordinaria en los terminos descritos. Se adjunta cuadro de cuotas extraordinaria por inmueble.

Los asistentes aprobaron iniciar procesos de pertenencia a favor del edificio, sobre los siguientes inmuebles abandonados: local 4, local 5, oficinas 309, 310, 311 y 603. El abogado Dionisio Barrios, apoderado de la oficina 611, ofrece sus servicios para adelantar estos procesos, ofreciendo un trato especial a la copropiedad donde una vez obtenidos resultados se tasan los honorarios.

El señor Raul Cano propietario de la oficina 308, ratifica un ofrecimiento que habia realizado a la administracion de cancelar la suma de \$50 millones de pesos para que la corpropiedad le ceda los derechos litigiosos a su favor por estos bienes. El valor seria cancelado 50% al iniciar los procesos y el otro 50% al finalizar los procesos con resultados a su favor e invita a la asamblea a hacer una contrapropuesta en este sentido.

Evaluando las dos alternativas los presentes prefieren que se inicien los procesos a favor del edificio y se mire la posibilidad mientras esto se define de arreglarlas y rentarlas de manera que se generen unos ingresos adicionales para la copropiedad.

Los Locales 4 y 5, la oficina de administracion y la 603, en estos momentos se encuentran ocupadas por un propietario que cancela la administracion y un valor de arriendo. La asamblea sugiere que estas ocupaciones se legalicen a traves de contratos y que se evalúe el valor del arriendo cancelado y se ajuste a los valores actuales del mercado para este tipo de bien. El ocupante de los locales 4, 5 y oficina de administracion las desocupara para ponerlas a disposicion de la administracion y que se proceda a alquilarlas.

Como otra alternativa de mejorar los ingresos del Edificio uno de los copropietarios asistentes el Dr. Orlando Jabba propietario del local 3 manifiesta su interés en comprarle al edificio unos metros del área común de la parte exterior delantera para ampliar su local, respetando los lineamientos de la construcción y haciéndose el cargo de todos los costos que esto conlleva. La asamblea decide evaluar la propuesta basados en un avalúo comercial.

Consideración y aprobación del Acta de la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de Abril de 2019.

Teniendo en cuenta que el Acta de la Asamblea Ordinaria no fue firmada por el presidente electo en esa oportunidad en señal de desacuerdo con algunos temas ahí contenidos, se lee nuevamente el acta ante los asistentes y se pone a consideración de ellos el contenido llegando a las siguientes conclusiones:

El Acta se aprueba de manera parcial ya que se decide aprobar el acta leída y se incluyen las modificaciones en los puntos descritos a continuación:

Punto seis: Presentación y aprobación de estados financieros vigencia fiscal 2018. En este punto en el tercer párrafo se lee textualmente: "En este momento los valores generados por las administraciones de Aservin, Servigama, Viaservin, Gama y Asigama se abonan mensualmente a la deuda. Al respecto algunos propietarios como Ketty White de la oficina 601 y el señor Iriarte de la 509 plantean que solo se abone el 50% de estas administraciones a los valores adeudados con el fin de no afectar tanto los ingresos del edificio. Ante esta solicitud el señor Franco Martínez Aparicio se compromete a estudiar la viabilidad de esto con la junta directiva de la empresa, siempre y cuando los propietarios asistentes a la asamblea se encuentren al día con los saldos adeudados en cartera, teniendo en cuenta que la mayoría de los asistentes tiene saldos en mora y no es lógico que el sacrificio solo recaiga sobre los propietarios que están al día en sus obligaciones". Esto se modificó en el sentido de que el señor Franco Martínez Aparicio acepta pagar al edificio los valores que se van a facturar como cuota extraordinaria los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019. Es decir estos valores facturados por concepto de cuotas extraordinarias no se cruzarán con la deuda de la empresa Viaservin.

Punto diez: Presentación y aprobación presupuesto vigencia fiscal 2019. En este punto en el tercer párrafo se lee textualmente: "Ante la difícil situación de cartera del edificio, originado por el no pago de manera oportuna de la administración por parte de los propietarios, se sugiere que dentro del nuevo proyecto de presupuesto de ingresos, se distribuyan los gastos fijos mensuales aprobados en el presupuesto entre las oficinas que pagan regularmente las cuotas de administración asignadas y que conforman la cartera ordinaria del edificio y que de esta manera se puedan cumplir con todos los compromisos adquiridos. Esto no exonera a las otras oficinas del pago de sus obligaciones con la administración las cuales se seguirán facturando. Se busca con esto asegurar que haya un flujo suficiente de dinero para cubrir con todas las obligaciones del edificio."

Esto se modificó por lo anunciado en el punto anterior que se lee así: "En la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de abril se había planteado hacer unos ajustes a las cuotas de administración que nos permitieran cubrir los gastos ordinarios mensuales de la

copropiedad teniendo en cuenta que solo la mitad de las oficinas pagan administracion. Al llevarlo a la realidad esto significaba un aumento de casi el doble de la cuota de administracion actual lo que fue rechazado por la mayoria de los copropietarios y nos llevo a replantear la situacion de tal manera que nunca se implementó. Por este motivo en el dia de hoy se somete nuevamente la situacion a consideracion de los presentes y como alternativa de solucion se plantea lo siguiente: en los meses de septiembre, octubre , noviembre y diciembre del presente año, se hara un cobro adicional de una cuota extraordinaria, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota ordinaria aprobada. Esto como una medida provisional para tratar de mejorar los ingresos del edificio y atender las deudas mas urgentes. En el mes de enero de 2020 se hara una reunion para evaluar nuevamente la situacion y se decidirá sobre el tema.

Punto once: eleccion consejo de administracion. En este punto en el segundo párrafo se lee asi: "Después de debatir las diferentes alternativas de conformación del Consejo de Administración se escogió por los asistentes a la asamblea por unanimidad a las siguientes personas para conformar el consejo 2019-2020

Principales	Suplentes
Rosario Pérez piso 7	Ketty White 601
Henry Martínez Aparicio 809	Marta Iriarte 407
Juan Carlos Pérez 301	Maria Eugenia Baez 307

La Asamblea decide modificar por unanimidad el Consejo de Administración quedando conformado así:

Principales	Suplentes
Rosario Pérez (piso 7 Presidente)	Henry Martinez Aparicio 809
Juan Carlos Pérez (301 Secretario)	Uriel Fernandez 405
Dionisio Barrio (301 Vicepresidente)	Raul Cano 308

Los miembros del Consejo de Administración elegidos , manifiestan la aceptación de su cargo y el presidente de la Asamblea general procede toma a los dignatarios el juramento de rigor y los declara posesionado.

Presentacion de las cuentas por cobrar por oficina al corte en junio 30 de 2019

Se adjunta cuadro de cartera con corte a junio de 2019. Una vez revisado y analizado por los asistentes se concluye los siguiente:

De los valores detallados en este cuadro hay algunos que se consideran de dificil recaudo y que estan mostrando unos valores de cuentas por cobrar que no son reales como es el caso de los saldos de cartera de locales 3, 4 y oficinas 309, 310, 311 y 603 que estan abandonadas. Se aprueba llevar estos saldos a una cuenta de provision para deudas malas y que la cartera muestre un valor mas ajustado a la realidad.

Se sugiere hacer un saneamiento de cartera en el sentido de evaluar las deudas que tengan mas de cinco (5) años, mirar si hay procesos judiciales y en que estados estan y decidir si se puede llegar a una negociacion con el propietario ofreciendole una amnistía mas los respectivos intereses y se comprometa a cancelar la cuota del acuerdo de pago y la administracion corriente. La instrucción de la Asamblea es iniciar procesos a todas las oficinas que tengan deudas y que no quieran realizar acuerdos de pago. El señor Dionisio

Barrios representante de la oficina 611 se ofrece a prestar sus servicios al edificio y cobrar cuando se den los resultados.

Con respecto a las acreencias, el Representante de Viaservin Ltda manifiesta que esa empresa no cobrara las facturas que a la fecha de esta asamblea tengan mas de 5 años.

Ratificación o modificación del presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.

Se ratifica por unanimidad el presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.

Propuesta de auditoria para el período de tiempo que determine la asamblea

Algunos asitentes a la Asamblea habian considerado la posibilidad de hacer una auditoria al edificio dado el alto nivel de endeudamiento que tiene y asi lo plantean a la Asamblea. Se le hace el ofrecimiento al señor Uriel Fernandez propietario de la oficina 405 de llevar a cabo la auditoria pero este no acepta por otros compromisos adquiridos con anticipacion Se decide dejar este tema pendiente

Designación de auditor

No aplica

Determinación de los honorarios del auditor, salvo que sea ad-honorem

No aplica

Cuota extraordinaria para el pago de los honorarios del auditor, de ser el caso

No aplica

Informe jurídico completo sobre oficinas abandonadas

No se presento informe juridico

No habiendo más nada que tratar y siendo las 7:30 p.m. del mismo día y año, el presidente de la Asamblea levanta la sesión.

El Presidente

La Secretaria

ROSARIO PEREZ

ANA EMILIA ROSALES PEREIRA

LOS COMISIONADOS POR LA ASAMBLEA, PARA VERIFICACION Y APROBACION DE LA PRESENTE ACTA, CERTIFICAN QUE EL CONTENIDO DE LA PRESENTA ACTA CORRESPONDE FIELMENTE CON LO TRATADO EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

HENRY MARTINEZ APARICIO

DIONISIO BARRIOS

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, a los 22 días del mes de ABRIL de 2.019, siendo las 04:00 P.M. horas y previa convocatoria efectuada por el Administrador del EDIFICIO GAMA PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante comunicación del 29 de MARZO de 2.019, enviada y notificada a cada uno de los propietarios de las unidades privadas a la última dirección registrada por los mismos, y de conformidad con lo prescrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se reunió la ASAMBLEA ORDINARIA DE COOPROPIETARIOS DEL EDIFICIO GAMA PH, en las instalaciones del edificio ubicada en la Carrera 52 # 75-111, con la asistencia de propietarios y mandatarios como se detalla en la siguiente relación:

PROPIETARIO	REPRESENTADO POR	INMUEBLE	% COEF.	ASIST
SILVIA SANDOVAL	NO	LOC 1	1,90%	
MILTON CARREÑO	NO	LOC 2	2,50%	
SILVIA SANDOVAL	NO	LOC 3	1,40%	
DILIA ROSA NORIEGA	NO	LOC 4	1,20%	
RENE CAMPO ACEVEDO	NO	LOC 5	0,80%	
FERNANDO VISBAL	NO	SOTANO	1,60%	
IGAMA S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	SUBSOTANO	1,70%	1,70%
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 1	0,20%	0,20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 2	0,20%	0,20%
EXPOMEX LTDA	JUAN CARLO PEREZ	GARAJE 3	0,20%	0,20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 4	0,20%	0,20%
SERVIGAMA S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 5	0,20%	0,20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	LUIS ALFONSO IRIARTE	GARAJE 6	0,20%	0,20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	LUIS ALFONSO IRIARTE	GARAJE 7	0,20%	0,20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	LUIS ALFONSO IRIARTE	GARAJE 8	0,20%	0,20%
MARCO ANTONIO FONSECA		GARAJE 9	0,20%	
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 10	0,20%	0,20%
ASERVIN S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 11	0,20%	0,20%
ASERVIN S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 12	0,20%	0,20%
MERSEN COLOMBIA S.A.		GARAJE 13	0,20%	
LUIS LANCHEROS		GARAJE 18	0,20%	
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 19	0,20%	0,20%
JESUS QUINTERO	LUIS HADECHINI	GARAJE 20	0,20%	0,20%
VALERIE TORRES CAMARGO		GARAJE 21	0,20%	
ASERVIN S.A.	ROSARIO PEREZ	GARAJE 22	0,20%	0,20%
ASERVIN S.A.	ROSARIO PEREZ	GARAJE 23	0,20%	0,20%
ASERVIN S.A.	ROSARIO PEREZ	GARAJE 24	0,20%	0,20%
ASERVIN S.A.	ROSARIO PEREZ	GARAJE 25	0,20%	0,20%
MANUEL VIVES	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 26	0,20%	0,20%
WHITE & CIA LTDA	KETY WHITE	GARAJE 27	0,20%	0,20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	101	14,00%	14,00%
EXPOMEX LTDA	JUAN CARLO PEREZ	301	6,00%	6,00%
CESAR GUTIERREZ		305	1,20%	
JESUS QUINTERO		306	1,20%	
MARIA EUGENIA BAEZ	MARIA EUGENIA BAEZ	307	1,20%	1,20%

CARLA CANO		308	0,50%	
ALIX JARMA		309/310/311	2,40%	
TORRE BROWN & ASOC.		401-402	2,60%	
ANTONIO JAVIER PEÑALOZA	SANDRA CABARCAS	403	1,10%	1,10%
LUIS LANCHEROS		404-405	1,70%	
WILLIAN MERCADO		406	1,10%	
MARTHA IRIARTE VLEASQUEZ	MARTHA IRIARTE VLEASQUEZ	407	1,20%	1,20%
SANDRA NORIEGA		408	0,50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		409	0,50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		410	0,80%	
LUIS NIETO		411	1,20%	
HERNANDEZ JULIO CESAR		501	1,90%	
ANSELMO PADRON		502	0,70%	
MARCO ANTONIO FONSECA		503/4/5	2,70%	
CONSTRUCTORA NIRVANA		506	2,95%	
LUIS ALFONSO IRIARTE	LUIS ALFONSO IRIARTE	509	3,10%	3,10%
WHITE & CIA LTDA	KETTY WHITE	601- 602	2,60%	2,60%
ADRIANO MOVI		603	1,00%	
ASTRID ANGLUO		604	0,70%	
MARLENI LOPEZ		605	1,10%	
OMAR VILORIA		606	1,20%	
RICARDO INSIGNARES		607	1,20%	
JUAN HERNANDEZ DELGADILLO		608	0,50%	
RAFAEL DAZAMARIA J AVENDAÑO		609-610	1,30%	
JORGE IGLESIAS	CINTHIA IGLESIAS	611	1,20%	1,20%
SERFINANZA (SERVIGAMA LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	PISO 7	12,70%	12,70%
MANUEL VIVES	HENRY MARTINEZ APARICIO	801	6,80%	6,80%
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	806	2,95%	2,95%
IGAMA S.A	HENRY MARTINEZ APARICIO	809/10/11	2,50%	2,50%
TOTALES			100,00%	60,85%

De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, existe quórum para deliberar y decidir. También estuvieron presentes Ana Emilia Rosales y Sandra Cabarcas, en su calidad de Administradora y Asesora Jurídica de la Copropiedad. En este momento se le informa a la Asamblea, que la Señora Ana Emilia Rosales ha venido actuando como administradora aunque no se ha realizado el correspondiente registro. La asamblea pidió que el nuevo Consejo de Administración que se seleccione en el día de hoy, defina esta situación y procedan a realizar el correspondiente registro.

PUNTO UNO. Llamado a lista y verificación del quórum

Luego de la debida toma de asistencia y teniendo en cuenta que estaban presentes el 60.85% de propietarios, se da inicio oficial a la Asamblea General Ordinaria del Edificio Gama PH identificada con Nit 800.162.968-0.

PUNTO DOS. Lectura y Aprobación del Orden del día

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea y aprobado por los asistentes fue el siguiente:

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Lectura y aprobación del orden del día

CARLA CANO		308	0.50%	
ALIX JARMA		309/310/311	2.40%	
TORNE BROWN & ASOC.		401-402	2.60%	
ANTONIO JAVIER PEÑALOZA	SANDRA CABARCAS	403	1.10%	1.10%
LUIS LANCHEROS		404-405	1.70%	
WILLIAN MERCADO		406	1.10%	
MARTHA IRIARTE VLEASQUEZ	MARTHA IRIARTE VLEASQUEZ	407	1.20%	1.20%
SANDRA NORIEGA		408	0.50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		409	0.50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		410	0.50%	
LUIS NIETO		411	1.20%	
HERNANDEZ JULIO CESAR		501	1.90%	
ANSELMO PADRON		502	0.70%	
MARCO ANTONIO FORSECA		503/4/5	2.70%	
CONSTRUCTORA NIRVANA		506	2.95%	
LUIS ALFONSO IRIARTE	LUIS ALFONSO IRIARTE	509	3.10%	3.10%
WHITE & CIA LTDA	KETTY WHITE	601- 602	2.60%	2.60%
ADRIANO MOVIL		603	1.00%	
ASTRID ANGULO		604	0.70%	
MARLENIS LOPEZ		605	1.10%	
OMAR VILORIA		606	1.20%	
RICARDO INSIGNARES		607	1.20%	
JUAN HERNANDEZ DELGADILLO		608	0.50%	
RAFAEL DAZAMARIA J AVENDAÑO		609-610	1.30%	
JORGE IGLESIAS	CINTHIA IGLESIAS	611	1.20%	1.20%
SERFINANZA (SERVIGAMA LTDA)	HENRY MARTINEZ APARICIO	PISO 7	12.70%	12.70%
MANUEL VIVES	HENRY MARTINEZ APARICIO	801	6.80%	6.80%
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	806	2.95%	2.95%
IGAMA S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	809/10/11	2.50%	2.50%
TOTALES			100,00%	60,85%

De conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, existe quórum para deliberar y decidir. También estuvieron presentes Ana Emilia Rosales y Sandra Cabarcas, en su calidad de Administradora y Asesora Jurídica de la Copropiedad. En este momento se le informa a la Asamblea, que la Señora Ana Emilia Rosales ha venido actuando como administradora aunque no se ha realizado el correspondiente registro. La asamblea pidió que el nuevo Consejo de Administración que se seleccione en el día de hoy, defina esta situación y procedan a realizar el correspondiente registro.

PUNTO UNO. Llamado a lista y verificación del quórum

Luego de la debida toma de asistencia y teniendo en cuenta que estaban presentes el 60.85% de propietarios, se da inicio oficial a la Asamblea General Ordinaria del Edificio Gama PH identificada con Nit 800 162 968-0.

PUNTO DOS. Lectura y Aprobación del Orden del día

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea y aprobado por los asistentes fue el siguiente:

- 1) Llamado a lista y verificación del quórum.
- 2) Lectura y aprobación del orden del día

(602)

- 3) Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
- 4) Informe del Administrador
- 5) Informe del Revisor Fiscal
- 6) Presentación y aprobación estados financieros vigencia fiscal 2018
- 7) Análisis de cartera y directrices a seguir
- 8) Aprobación de la remuneración para el administrador
- 9) Aprobación de la remuneración para el revisor fiscal
- 10) Presentación y aprobación presupuesto vigencia fiscal 2019
- 11) Elección Consejo de Administración
- 12) Elección Revisor Fiscal
- 13) Propositiones y Varios
- 14) Reparación Fachada del edificio

PUNTO TRES. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea

El señor Franco Martínez Aparicio postula a Luis Alfonso Iriarte y Ana Emilia Rosales como Presidente y Secretario de la Asamblea, respectivamente. La asamblea, en forma unánime aprueba las designaciones y ambos aceptaron la elección.

Elegidos los dignatarios y antes de continuar el orden del día el Señor Franco Martínez Aparicio, pide la palabra para dejar una constancia y esta le es concedida. La constancia es la siguiente: A raíz de los comentarios realizados por algunos propietarios sobre aspectos del edificio, me permito hacer las siguientes precisiones:

GARAJES 14 y 15

Viaservin Ltda le compro a Banco del Estado S.A. la oficina 101, mediante escritura pública No 1.908 del 15 de Agosto del 2.003. Para la compra realizo un contrato de leasing con Serfinanza. Dentro de la venta de la mencionada oficina se incluye el derecho a dos garajes comunes de uso privativo asignados a la oficina 101, identificados con los números 14 y 15. La asignación de los mencionados garajes a la Oficina 101 aparece consignado en el parágrafo, del artículo 51, de la escritura pública No 159 del 23 de Enero de 1.989, (Reglamento de Propiedad Horizontal), otorgada en la Notaria Segunda

NOMBRE Y AVISOS DEL EDIFICIO

Mediante escritura pública 424, del 22 de febrero de 1.994, expedida en la Notaria Segunda, se protocolizo el cambio de nombre del edificio Seguros Universal por el de Edificio Gama. En esa oportunidad compramos el nombre del edificio y los recursos fueron utilizados para la pintura total del edificio y realizar algunas mejoras y obras de mantenimiento. Esta escritura se encuentra registrada en la oficina de Instrumentos públicos y aparece en los folios de todas las unidades que conforman la propiedad horizontal del edificio GAMA.

PUNTO CUATRO. Informe del Administrador

Toma la palabra Ana Emilia Rosales, quien presenta el siguiente informe de gestión, el que está enfocado en estos aspectos:

Reparaciones

Se realizó al cambio de la puerta del garaje ya que la anterior se encontraba completamente deteriorada reemplazándola por una de mejor calidad y más acorde con las necesidades del edificio. Teniendo en cuenta que el edificio no contaba con la disponibilidad de dinero para esta reparación se acordó con el señor Juan Carlos Pérez propietario de la oficina 301 que el cancelara el costo de la reparación y este valor le fue abonado a saldos pendientes por cancelar de su administración.

A raíz de las obras de canalización de arroyos adelantados por la alcaldía en la cra 52 la presión del agua disminuyo considerablemente. Durante unas semanas estuvimos teniendo dificultades para que el agua llegara de manera permanente en algunas oficinas.

(Handwritten mark)

- 3) Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
- 4) Informe del Administrador
- 5) Informe del Revisor Fiscal
- 6) Presentación y aprobación estados financieros vigencia fiscal 2018
- 7) Análisis de cartera y directrices a seguir
- 8) Aprobación de la remuneración para el administrador
- 9) Aprobación de la remuneración para el revisor fiscal
- 10) Presentación y aprobación presupuesto vigencia fiscal 2019
- 11) Elección Consejo de Administración
- 12) Elección Revisor Fiscal
- 13) Propositiones y Varios
- 14) Reparación Fachada del edificio

PUNTO TRES. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea

El señor Franco Martínez Aparicio postula a Luis Alfonso Iriarte y Ana Emilia Rosales como Presidente y Secretario de la Asamblea, respectivamente. La asamblea, en forma unánime aprueba las designaciones y ambos aceptaron la elección.

Elegidos los dignatarios y antes de continuar el orden del día el Señor Franco Martínez Aparicio, pide la palabra para dejar una constancia y esta le es concedida. La constancia es la siguiente: A raíz de los comentarios realizados por algunos propietarios sobre aspectos del edificio, me permito hacer las siguientes precisiones:

GARAJES 14 y 15

Viaservin Ltda le compro a Banco del Estado S.A. la oficina 101, mediante escritura pública No 1.908 del 15 de Agosto del 2.003. Para la compra realizo un contrato de leasing con Serfinanza. Dentro de la venta de la mencionada oficina se incluye el derecho a dos garajes comunes de uso privativo asignados a la oficina 101, identificados con los números 14 y 15. La asignación de los mencionados garajes a la Oficina 101 aparece consignado en el parágrafo, del artículo 51, de la escritura pública No 159 del 23 de Enero de 1.989, (Reglamento de Propiedad Horizontal), otorgada en la Notaria Segunda

NOMBRE Y AVISOS DEL EDIFICIO

Mediante escritura pública 424, del 22 de febrero de 1.994, expedida en la Notaria Segunda, se protocolizo el cambio de nombre del edificio Seguros Universal por el de Edificio Gama. En esa oportunidad compramos el nombre del edificio y los recursos fueron utilizados para la pintura total del edificio y realizar algunas mejoras y obras de mantenimiento. Esta escritura se encuentra registrada en la oficina de Instrumentos públicos y aparece en los folios de todas las unidades que conforman la propiedad horizontal del edificio GAMA.

PUNTO CUATRO. Informe del Administrador

Toma la palabra Ana Emilia Rosales, quien presenta el siguiente informe de gestión, el que está enfocado en estos aspectos:

Reparaciones

Se realizó al cambio de la puerta del garaje ya que la anterior se encontraba completamente deteriorada reemplazándola por una de mejor calidad y más acorde con las necesidades del edificio. Teniendo en cuenta que el edificio no contaba con la disponibilidad de dinero para esta reparación se acordó con el señor Juan Carlos Pérez propietario de la oficina 301 que el cancelara el costo de la reparación y este valor le fue abonado a saldos pendientes por cancelar de su administración.

A raíz de las obras de canalización de arroyos adelantados por la alcaldía en la cra 52 la presión del agua disminuyo considerablemente. Durante unas semanas estuvimos teniendo dificultades para que el agua llegara de manera permanente en algunas oficinas.

(Handwritten mark)

Se hizo el reclamo a Triple AAA y la entidad argumento la obligación que tienen los edificios de tener un sistema interno de distribución de agua automatizado. Esto nos obligó a poner a funcionar el sistema de motobombas que lleven el agua desde el primer piso hasta el piso 8 que tenía 10 años de estar fuera de funcionamiento. Para esto se compró una motobomba nueva que está funcionando en este momento. Y aunque la situación se normalizó en la actualidad el llenado de los tanques se hace de manera manual tanto el subterráneo como el elevado, y es necesario automatizar estos procesos y hacer mantenimiento a estos tanques.

Se le informa a todos los presentes que se han presentado algunas dificultades con la fachada y el desprendimiento de elementos que han causado daños en predios aledaños. Uno de estos desprendimientos causó daños en el techo de un vehículo estacionado. El propietario está a la espera del pago de los daños. Se recomienda por los asistentes hacer cotizaciones para la reparación y delegar en el Consejo de Administración a elegir la solución de esta situación. También se considerara la posibilidad de establecer cuota extraordinaria para atender situación. También se recomienda analizar y estudiar cobertura y amparos de la póliza del edificio para mirar la posibilidad de que esta cubra los daños.

Las propietarias Ketty White y Marta Iriarte de las oficinas 601 y 407 hacen mención de unos vidrios de la fachada que se encuentran agrietados y representan un riesgo para los visitantes del edificio. Esta situación se evidencia en las oficinas 405 406 y 407. El propietario de la oficina 405 que en el mes de febrero tuvo un desprendimiento de un pedazo del vidrio ocasionado por las fuertes brisas, lo reemplazo y asumió su costo. Al propietario de la oficina 406 que está ocupada pero no hay personal ahí laborando se le ha enviado la información con la persona que viene a recoger los recibos públicos y documentos sin que hasta el momento haya habido alguna respuesta por parte de los propietarios. La señora Iriarte de la oficina 407, me informó que su ventana se encontraba en similar condiciones en días pasados. Estoy a la espera de las cotizaciones para determinar acciones a seguir.

Cartera

Se les recuerda a todos los propietarios asistente de la importancia del pago de la administración y para poder atender las necesidades del edificio y los altos valores adeudados que tienen algunas oficinas. En el tema de recaudos se presentan las estadísticas de recaudos de los últimos tres años que nos muestran que el edificio no tiene un flujo suficiente de ingresos para atender todas sus necesidades. En el año 2018 el promedio de ingresos recibidos vs los presupuestados fue el 55%. En el año 2017 los ingresos recibidos fueron el 46 % de los presupuestados y en el año 2016 el 42%.

Los ingresos presupuestados se clasifican en tres grandes grupos: las administraciones que se cruzan con una deuda de una empresa de vigilancia que representan el 37 % de los ingresos, los ingresos de las oficinas que comprenden la cartera ordinaria que en la mayoría no tienen un comportamiento de pago regular que representan el 54 % y el 9% restante está comprendido por unas oficinas abandonadas 309-310-311 y la 603 y otras que no están abandonadas pero tampoco están ocupadas y sus propietarios no pagan la administración hace más de 5 años por diferentes razones.

Entre las oficinas que se encuentran ocupadas en este momento, y sus propietarios tienen más de 5 años que no pagan la administración, se encuentra la oficina 611 de Jorge Iglesias cuya deuda asciende a la suma de \$26.596.497.00 corte de 31 de diciembre de 2018. A través de su hija presente y un apoderado la asamblea recibe una propuesta de cancelar los 5 últimos años (abril de 2014 a abril 2019) de los valores adeudados más los intereses correspondientes (monto a definir) en cuotas de \$400.000 pesos mensuales más valor de la administración ordinaria vigentes mensual a partir del mes de mayo de 2019. Esta propuesta se somete a votación de la asamblea y queda

شركة

aprobada por la mayoría de los asistentes teniendo en cuenta que en el proceso jurídico que había anteriormente se decretó un desistimiento tácito y los dineros son considerados de difícil recaudo.

En relación con las oficinas abandonadas la propietaria actual de la oficina 308 ofrece sus servicios como experta en negociaciones de inmuebles abandonados y con procesos de legales vigentes para definir estrategias más efectivas a seguir.

El apoderado representante de la oficina 306, Luis Hadechini ofrece sus servicios para actualizar el reglamento de propiedad horizontal del edificio para cruzar con los saldos de cartera adeudados. La asamblea considera que si bien es importante en estos momentos no es prioritaria esta actualización, por lo tanto esto no es aprobado en este momento.

La señora Ana Emilia hace énfasis en la importancia de adquirir un programa, un computador y asignar un sitio de trabajo para desarrollar sus labores de una manera más cómoda. La asamblea determina este aspecto lo debe manejar el Consejo de Administración.

La propietaria de la oficina 601, Ketty White, interviene para solicitar que mensualmente se adjunte a la cuenta de cobro de la administración un informe de ingresos y egresos y estado de cartera actualizado.

La propietaria de la oficina 307, Maria Eugenia Báez, hace énfasis en la importancia de recibir los saldos adeudados en la cuenta de cobro.

PUNTO CINCO. Informe de Revisor Fiscal

El informe presentado por el Revisor Fiscal es el siguiente:

A los señores Copropietarios Edificio Gama P.H.

Informe sobre los estados financieros

He examinado las operaciones realizadas en el año 2018 y el balance general de **EDIFICIO GAMA P.H.**, al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio, de cambios en la situación financiera y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y en consecuencia incluyó la obtención de la información necesaria para el cumplimiento de mis funciones, las pruebas de los documentos y registros de contabilidad, así como otros procedimientos de auditoria.

Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener un sistema de control interno adecuado para la preparación y presentación de los estados financieros, libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error, seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; así como efectuar las estimaciones contables que resulten razonables en las circunstancias.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basado en mi auditoria.

Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que *planifique y ejecute la auditoria con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.*

Una auditoria conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error.

Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, se tiene en cuenta el control interno operante en **EDIFICIO GAMA P.H.**, el cual es relevante para la preparación y presentación fiel de los estados financieros.

La auditoria también incluye la evaluación del control interno con el fin de expresar una opinión sobre la eficacia del mismo, así como la aplicación de procedimientos para determinar el adecuado ajuste de las políticas contables y su aplicación, la razonabilidad

de las estimaciones contables realizadas por la gerencia y la presentación global de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base suficiente y adecuada para respaldar la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo, tomados fielmente de los libros de contabilidad y adjuntos a este informe, presentan en forma razonable la situación financiera de EDIFICIO GAMA PH., al 31 de 2018 y los resultados de sus operaciones.

En mi concepto la contabilidad se lleva conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.

En mi opinión, la información contenida en las declaraciones de autoliquidación por concepto de aportes al sistema y lo correspondiente a los ingresos base de cotización, son correctos y se pagaron en su oportunidad.

EDIFICIO GAMA P.H., cumple con las obligaciones contenidas en la Ley 603 de 2000, en lo relacionado con la protección a la propiedad intelectual de los programas de software que se utilizan en los equipos de cómputo, propiedad del contador actual Gonzalo Medina.

(fdo)

MARISELA RIQUETT TORRES
Revisor Fiscal TP 149014-T

PUNTO SEIS. Presentación y aprobación de estados financieros vigencia fiscal 2018

En virtud a que los estados financieros fueron enviados previamente adjuntos a la convocatoria, se manifestó por parte del revisor fiscal de las empresas Igama S.A. y Viaservin Ltda, que las cifras presentadas a los copropietarios no correspondían con los valores adeudados registrados por estas empresas. Con base en esa información, el contador y el revisor fiscal de la copropiedad revisaron las cifras, lo que dio origen a unos ajustes en la información financiera razón por la cual los estados financieros ajustados son los siguientes:

EDIFICIO GAMA PROPIEDAD HORIZONTAL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2018

ACTIVOS		PASIVOS	
DISPONIBLE		CUENTAS POR PAGAR	
CAJA	\$7.277.102,00	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$346.428.597,94
CAJA MENOR	\$200.000,00		
BANCOS	\$3.290.003,00	TOTAL COSTOS Y GASTOS	\$346.428.597,94
TOTAL DISPONIBLE	\$10.767.105,00	TOTAL PASIVOS	\$346.428.597,94
CUENTAS POR COBRAR		PATRIMONIO	
CLIENTES COOPROPIETARIOS	\$346.143.159,00	ACUMULADO ANTERIORES	\$26.478.224,00
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	\$346.143.159,00	EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$17.037.336,06
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
OFICINAS	\$33.033.894,00		

TOTAL PROPIEDAD PLANATA Y EQUIPO	\$33.033.894,00	TOTAL PATRIMONIO	\$43.515.560,06
TOTAL ACTIVOS	<u>\$389.944.158,00</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>\$389.944.158,00</u>
(FDO) ANA EMILIA ROSALES ADMINISTRADORA	(FDO) GONZALO MEDINA CONTADOR MAT 39579-T	(FDO) MARISELLA RIQUEL REVISORA FISCAL MAT 149014-T	

A su vez, el estado de resultados es el siguiente:

**EDIFICIO GAMA PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO DE RESULTADOS
ENERO 1 A 31 DICIEMBRE 2018**

INGRESOS OPERACIONALES		\$145.295.581,80
EXPENSAS ORDINARIAS	\$145.265.166,80	
INTERESES	\$30.415,00	
GASTOS OPERACIONALES		\$127.310.617,11
DE PERSONAL	\$14.767.531,11	
HONORARIOS	\$21.624.000,00	
SEGUROS	\$1.402.385,00	
SERVICIOS	\$76.028.017,00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$12.865.829,00	
DIVERSOS	\$622.855,00	
SUPERAVIT OPERACIONAL		\$17.984.964,69
INGRESOS NO OPERACIONALES		\$0,00
GASTOS NO OPERACIONALES		\$947.628,63
FINANCIEROS	\$947.628,63	
SUPERAVIT DEL EJERCICIO		\$ 17.037.336,06

(FDO) ANA EMILIA ROSALES ADMINISTRADORA	(FDO) GONZALO MEDINA CONTADOR MAT 39579-T	(FDO) MARISELLA RIQUEL REVISORA FISCAL MAT 149014-T
---	---	---

El propietario de la oficina 509, Luis Alfonso Iriarte, hace mención de la situación del alto valor adeudado a la empresa de vigilancia Viaservin Ltda, que hasta el mes de abril de 2018 presto sus servicios al edificio y como a través de los años fue creciendo la deuda a pesar de que mensualmente se abonaba unos valores esta empresa. Se cuestiona el hecho de la empresa permitiera esta situación hasta el punto que en este momento la deuda asciende a la suma de \$290 millones aproximadamente. Al respecto el señor Franco Martinez Apancio comenta que esta situación se dio a raíz de los estrechos vinculos con la empresa Viaservin quien venia prestando sus servicios desde los inicios del edificio y reconoce que tal vez no fue la mejor decisión seguir prestando el servicio a

pesar de la mora. Se hace mención de lo importante de las medidas tomadas para solucionar esta situación y que esta deuda no siguiera creciendo.

En este momento los valores generados por las administraciones de Aservin, Servigama, Viaservin, Gama y Asigama se abonan mensualmente a la deuda. Al respecto algunos propietarios como Ketty White de la oficina 601 y el señor Iriarte de la 509 plantean que solo se abone el 50% de estas administraciones a los valores adeudados con el fin de no afectar tanto los ingresos del edificio. Ante esta solicitud el señor Franco Martínez Aparicio se compromete a estudiar la viabilidad de esto con la junta directiva de la empresa, siempre y cuando los propietarios asistentes a la asamblea se encuentren al día con los saldos adeudados en cartera, teniendo en cuenta que la mayoría de los asistentes tiene saldos en mora y no es lógico que el sacrificio solo recaiga sobre los propietarios que están al día en sus obligaciones.

Finalmente, la asamblea aprueba los estados financieros presentados.

PUNTO SIETE. Análisis de cartera y directrices a seguir

El presidente de la asamblea le concede la palabra a la doctora Sandra Cabarcas abogada externa invitada a la asamblea para rendir informe de los casos más importantes así:

Sótano – Contra este inmueble se presentó proceso judicial demandando las cuotas de administración adeudadas en agosto de 2016 por la suma de \$10.700.000. Se decretaron medidas cautelares, pero en vigencia del proceso el deudor pago la totalidad de las cuotas encontrándose al día con sus pagos en este momento.

En relación con este establecimiento de comercio, donde funciona un negocio denominado La Puerta de Abajo, algunos propietarios como Ketty White de la oficina 601, manifiestan su inconformidad por el funcionamiento de este negocio dentro de las instalaciones del edificio. Entre las inquietudes se discute el hecho de la legalidad del funcionamiento de un bar discoteca en un inmueble que dentro del reglamento de propiedad horizontal registra como oficina. Se establece como prioridad del nuevo consejo de administración electo hacer la gestión necesaria ante los organismos de ley con el fin de regular el uso del inmueble y determinar el cumplimiento de todos los parámetros legales.

Local 4 y 5 que están en situación de abandono por parte de los propietarios y tienen pendiente obligaciones por valor de valorización y predial (embargos de jurisdicción coactiva). La alcaldía ha realizado varios remates a los inmuebles pero los han declarado desiertos y no han querido adjudicarse los inmuebles. Estos locales en este momento están ocupados por Aservin, que cancela un arriendo y el valor de administración que se incluyen en los valores que se abonan mensualmente a la deuda de la empresa Viaservin. Los propietarios Iriarte de la 509 y White de la 601 y 602 preguntan en virtud de que clase de acuerdo ellos ocupan estos locales ante lo cual el señor Franco Martínez Aparicio les responde que con el fin de contribuir a los ingresos del edificio y mediante un acuerdo verbal se da esta figura. También manifiesta que procederá a desocupar estos locales, así como también el que corresponde a la administración por el cual cancelan un arriendo mensual.

El caso de Expomex oficina 301, donde el demandado ha querido dar por terminado el proceso, después de muchos trámites legales la parte demandada se ha comprometido a entregar la suma de \$20.374.387 que se encuentran en depósitos judiciales al edificio.

La oficina 305 se encuentra ocupada en este momento. Sus ocupantes cancelan la administración ordinaria y por los saldos anteriores hay un embargo del remanente por parte del Edificio Gama toda vez que el inmueble tiene una hipoteca a favor del Banco Popular que no ha resuelto la diligencia de remate ya que el valor de la hipoteca es mayor al valor actual del inmueble.

La situación de las oficinas 309-310-311 abandonada se analizara detenidamente por la representante de la oficina 308 que es experta en el manejo de estos temas.

Las oficinas 604 y 605 el ocupante instauro una demanda en proceso de pertenencia como una estrategia más de las muchas que ha utilizado para dilatar diligencia de entrega del bien que ya fue adjudicado al edificio. Se presentó una demanda de intervención excluyente para contrarrestar esta acción judicial.

Tambien hay unas oficinas que tienen arreglos extraprocesales como local 1 Denys Peñaranda, oficina 306 Luis Hadechini, oficina 501 Julio Cesar Hernández y oficinas 509 Luis Alfonso Iriarte

Es importante resaltar que la asamblea quiere que el nuevo consejo trabaje en la búsqueda de soluciones efectivas y se haga mayor presión y seguimiento a las oficinas con saldos de cartera en mora.

PUNTO OCHO. Aprobación de la remuneración para el administrador

La remuneración del administrador queda definida en la suma de \$1.450.000 mensuales, tal y como está establecido en el presupuesto.

PUNTO NUEVE. Aprobación de la remuneración para el revisor fiscal

La remuneración del revisor fiscal queda definida en la suma de \$450.000 mensuales, tal y como está establecido en el presupuesto.

PUNTO DIEZ. Presentación y aprobación presupuesto vigencia fiscal 2019

El proyecto de presupuesto vigencia fiscal 2019 presentado y enviado previamente adjunto a la convocatoria debe ser modificado, ya que en este, se había incluido el valor de un arriendo de una valla publicitaria de J&M publicidad, que a la fecha de celebración de la asamblea dio por terminado el contrato argumentando que están atravesando una difícil situación y no están en capacidad de seguir pagando este arriendo. Por lo tanto, los ingresos que se van a dejar de percibir por este concepto es necesario redistribuirlo entre las oficinas para cubrir el presupuesto. La Asamblea aprueba el presupuesto de gastos presentado, el cual asciende a la suma de \$12.864.240 mensuales. Teniendo en cuenta que se disminuirán los ingresos, la Señora Ana Emilia se compromete a circularizar en cuanto quedarían las nuevas cuotas de administración por cada copropiedad.

El señor Iriarte pregunta qué posibilidad hay de reemplazar estos ingresos con otra empresa a lo que los asistentes le responden que en la actualidad la empresa J&M publicidad tiene el control de las vallas publicitarias en la ciudad y es muy remota la posibilidad de que esto sea reemplazado.

Ante la difícil situación de cartera del edificio, originado por el no pago de manera oportuna de la administración por parte de los propietarios, se sugiere que dentro del nuevo proyecto de presupuesto de ingresos, se distribuyan los gastos fijos mensuales aprobados en el presupuesto entre las oficinas que pagan regularmente las cuotas de administración asignadas y que conforman la cartera ordinaria del edificio y que de esta manera se puedan cumplir con todos los compromisos adquiridos. Esto no exonera a las otras oficinas del pago de sus obligaciones con la administración las cuales se seguirán facturand. Se busca con esto asegurar que haya un flujo suficiente de dinero para cubrir con todas las obligaciones del edificio.

Se recuerda a los asistentes que con la cancelación del contrato de prestación de servicios de vigilancia de la empresa Viaservin tuvimos que contratar una persona para atender la recepción del edificio, una persona para atender la celaduría nocturna y otra para los turnos de los dominicales y festivos que representan una erogación periódica de dinero que anteriormente no se tenía.

ari

El señor Iriarte pregunta cuál de las dos situaciones es más favorable ¿ tener una empresa de vigilancia que preste el servicio 24 horas al día los 30 días del mes o tener tres personas cubriendo estas necesidades?, a lo que se le responde que teniendo una empresa de vigilancia es una sola factura la que se genera y teniendo estas tres personas con diferentes fechas de pago se van cancelando parcialmente las obligaciones de acuerdo a los dineros recaudados, aunque la diferencia en valores no es tan significativa. Se ajustara el nuevo proyecto de presupuesto de acuerdo a las directrices dadas por la asamblea.

Cuota extraordinaria: se aprobó recaudar una cuota extraordinaria cuyo valor se tiene que definir de acuerdo a las cotizaciones que se realicen para atender el arreglo de la fachada del edificio. El consejo de administración junto con el administrador se encargara de hacer las cotizaciones, elegir la mejor alternativa y distribuir la cuota de acuerdo a los coeficientes de los copropietarios.

PUNTO ONCE. Elección Consejo de Administración

En este momento se hace presente el Dr. Marcos Fonseca propietario de las oficinas 503 504 y 505 para participar en la asamblea.

Después de debatir las diferentes alternativas de conformación del Consejo de Administración se escogió por los asistentes a la asamblea a las siguientes personas para conformar el consejo 2019-2020

Principales

Rosario Pérez	Representante Legal de Aservin	G-22
Henry Martínez Aparicio	Representante Legal Servigama	Piso 7
Juan Carlos Pérez	Expomex	301

Suplentes

Ketty White	Representante Legal White y Cía.	601
Marta Iriarte	Propietaria	407
Marie Eugenia Báez	Propietaria	307

El señor Franco Martínez Aparicio le solicita al Consejo de Administración tramitar con urgencia, ante las autoridades competentes, el cambio de administrador y/o representante legal ya que todavía sigue registrado su nombre.

PUNTO DOCE. Elección del Revisor Fiscal

Queda ratificada la señora Marisela Riquett como Revisora Fiscal

PUNTO TRECE. Propositiones y Varios

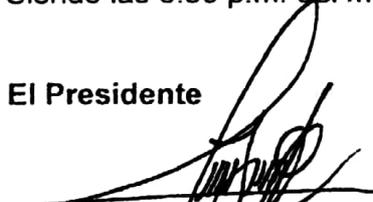
No se presentó ninguna proposición adicional

PUNTO CATORCE. Reparación Fachada del edificio

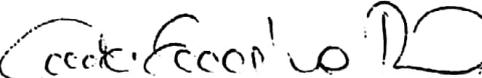
Este tema fue tratado en otro punto del orden del día y se delega en el Consejo de Administración estudiar propuestas para presentarlas a consideración de los propietarios

Siendo las 6:30 p.m. del mismo día y año, el presidente de la Asamblea levanta la sesión.

El Presidente


LUIS ALFONSO TRIARTE
cc Abril 2019 8732192

La Secretaria


ANA EMILIA ROSALES PEREIRA
32697363

ACTA # 2

REUNION CONSEJO ADMINISTRACION EDIFICIO GAMA PH

En Barranquilla se reunió el día lunes 02 de septiembre de 2019 siendo las 11:00 am en la oficina 301 del Edificio Gama PH, el consejo de administración electo por convocatoria realizada por la Dra. Rosario Pérez mediante comunicación enviada y notificada vía whatsapp a cada uno de los miembros del consejo de administración electo a los números celulares registrados el día 31 de agosto de 2019, con el fin de deliberar sobre el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de asistencia.
2. Revisión y análisis de la cartera con corte a junio de 2019.
3. Nombramiento del Administrador

1. Llamado a lista y verificación de asistencia.

La reunión se llevo a cabo con la asistencia de los tres miembros principales del consejo de administración: Rosario Pérez (piso 7), Dionisio Barrios (611) Juan Carlos Pérez (301). También asistieron Ana Emilia Rosales (administradora) y Sandra Cabarcas (abogada externa)

Esta reunión se llevó a cabo en dos partes: la primera parte se desarrolló el día 02 de septiembre de 11:00 am a 12:30 y la segunda parte el día 03 de septiembre en esta segunda reunión contamos con la asistencia de la Dra. Sandra Cabarcas (abogada externa) con el fin de compartir información que ella tiene y conoce de algunos de los casos desde el punto de vista jurídico. En la segunda parte de la reunión de consejo el Dr. Dionisio Barrios no nos pudo acompañar pero se comprometió a hacer una reunión posterior con la abogada para tratar temas particulares de algunas oficinas y diseñar estrategias más eficientes en la recuperación de la cartera.

2. Revisión y análisis de la cartera con corte a junio de 2019.

- Se hace entrega un listado de cartera a Junio 30 de 2019 a cada uno de los asistentes para su análisis y revisión.
- Se recomienda clasificar las deudas por antigüedad con el fin de determinar si son recuperables o no.
- Se decidió como primera estrategia de recuperación de cartera que una vez agotadas las vías de cobro por parte de la administración, todas las oficinas que tengan deudas menores a cinco años y más de



tres meses en mora se enviaran a cobro pre jurídico y si no se obtienen resultados se enviaran a cobro jurídico.

- Se analizaron cada una de los casos de manera individual y se tomaron las siguientes decisiones detalladas así:

Local 1	Desde el 2014 vienen presentando moras en los pagos. Se han realizado varios acuerdos de pago que han incumplido. Se le enviara una última carta de aviso. Se recomienda iniciar proceso.
Local 2	Este local tiene una deuda que dejo una arrendataria. El propietario hizo un abono y actualmente está ocupado y los arrendatarios pagan su administración corriente. Se recomienda iniciar proceso.
Local 3	Se ha estado en conversaciones con el propietario. Anuncio que va a cancelar la deuda. En caso de no cumplir con el ofrecimiento se iniciara proceso jurídico.
301	Existen unos títulos valores que el propietario ofreció a la administración y que está haciendo la gestión por recuperar. Estamos a la espera de esto para solucionar este tema del saldo que viene arrastrando. En la actualidad se está pagando la administración corriente de manera irregular. Cuando el propietario entregue los títulos valores se evaluara la forma como se aplicaran para dar por terminado el tema del saldo adeudado.
305	Esta oficina está embargada por un banco. En la actualidad está ocupada por una persona que compro los derechos litigiosos. Se recomienda pasar una comunicación donde le dé un plazo a los ocupantes para legitimar su ocupación. Si una vez vencido el plazo no lo hacen, se buscaran los mecanismos para hacer un cobro efectivo de los saldos adeudados.

Handwritten signature or initials.

306	Se han realizado varios acuerdos de pago con el arrendatario que ha incumplido. Se recomienda iniciar proceso de cobro jurídico.
401-402	Se recomienda hacer una reunión individual con el propietario para ver cual es su posición frente a un ofrecimiento que había realizado para normalizar su situación. Se estudiara una amnistía.
403	Se hablara con el propietario para normalizar la situación.
404	Esta oficina tiene muchos años que no paga administración. Se recomienda hacer una reunión individual con el propietario para ver cual es su posición frente al tema. Ofrecerle una amnistía y normalización de los pagos.
406	En la actualidad está ocupada por una persona que expreso verbalmente estar autorizada por el propietario. Se recomienda pasar una comunicación donde se le de un plazo a los ocupantes para legitimar su ocupación. Si una vez vencido el plazo no lo hacen, se buscaran los mecanismos para hacer un cobro efectivo de los saldos adeudados.
409-410	Esta oficina se encuentra desocupada y en proceso de sucesión. Hicieron un abono para ir normalizando la deuda.
501	Los arrendatarios mensualmente abonan el valor del canon de arrendamiento a la deuda.
502	Ya cancelo
503-504-505	Se recomienda un acercamiento con el propietario para evaluar alternativas de normalización de cartera. En caso de no conseguir resultados positivos se iniciara proceso judicial
506-507-508	Se envió carta de cobro. En caso de

CCAL JP
42

	no tener resultados se enviara a cobro juridico.
509-510-511	Se han realizado acuerdo de pago en varias oportunidades que el propietario ha incumplido. En este momento está cancelando administración corriente y acuerdo de pago de manera irregular.
601-602	Tiene saldos viejo de más de cinco años . Tratar de conciliar estos valores para decidir el manejo que se le van a dar.
604-605	Invitar a una reunión al ocupante de la oficina para tratar de llegar a un arreglo ya sea para la entrega del inmueble o para la adquisición del mismo.
606	Esta oficina está desocupada. Los arrendatarios anteriores dejaron una deuda que el seguro pago. Ahora hay un saldo que le corresponde al propietario cancelar. Ya se le envió notificación al propietario. Se recomienda iniciar proceso.
608	Esta oficina está desocupada. Ya se le envió comunicación al propietario. Si no cancela, se recomienda iniciar proceso judicial.
609-610	Se le envió comunicación al propietario. Si no cancela, se recomienda iniciar proceso judicial.
801	Esta oficina tiene unos pagos pendientes por registrar en diferentes fechas ya que hace transferencia y consignaciones y no las reporta. Se ha enviado comunicación solicitando soportes sin que hasta la fecha se haya logrado conciliar el tema. Se recomienda la intervención de Franco Martinez Aparicio para mediar.

- El Dr. Dionisio Barrios ofreció sus servicios como abogado para averiguar el estado de los procesos y cobro sobre resultados.
- A la Dra. Sandra Cabarcas que ha estado enterada de los procesos y adelantado algunas gestiones de cobro para la copropiedad se le

sugirió pasara una propuesta económica para estar al tanto de los procesos.

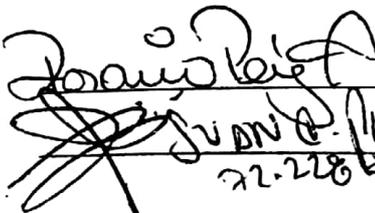
- En relación con las oficinas y locales que en estos momentos se encuentran abandonados como lo son local 4 local 5 /309-310-311 y 603 se decidió lo siguiente: local 4 local 5 y 603 formalizar contratos de arriendo y pago de administración con los ocupantes. Las oficinas 309-310-311 se van a limpiar y arreglar para arrendarlas y generar ingresos adicionales para el edificio.
- Se debe pasar comunicación a la oficina 305 en el sentido de que no debe obstruir las vías de acceso tales como escaleras y demás con las personas que vienen a utilizar los servicios que presta. Él debe disponer de un sitio de espera.
- Se debe instruir al personal que no puede ingresar nadie al edificio sin autorización de la administración.
- Se va a mirar la posibilidad de trasladar la cuenta de recaudo a Bancolombia con el fin de que sea una entidad más accesible para nuestros propietarios y arrendatarios. Se recomienda que en la medida en que sea posible se manejen los pagos a través de consignaciones o transferencias por seguridad. Los pagos deben ser reportados a la administración.
- Se tomaran medidas restrictivas de entrega de correspondencia y anuncio de visitar y todas las permitidas por la ley para los deudores morosos.

3. Nombramiento del Administrador

Una vez concluido todo el análisis de la cartera y los temas relacionados se ratifica el nombramiento de Ana Emilia Rosales Pereira identificada con c.c, 32.697.568 de Barranquilla como Administradora y se solicita la inscripción de este nombramiento de manera inmediata.

Siendo las 12 m del día 03 de septiembre se da por terminada la reunión

En constancia firman los asistentes.


Juan P. Gómez
32.725.960
22.228.5542


Ana Emilia Rosales Pereira
1.045.703.988 B/VILLE
32.723.691 B/VILLE
32697568 B/VILLE



ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Barranquilla, Capital del Departamento del Atlántico, a los 29 días del mes de AGOSTO de 2.019, siendo las 03:00 P.M. horas y previa convocación efectuada por el Administrador del EDIFICIO GAMA PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante comunicación del 12 de AGOSTO de 2.019 y de conformidad con lo prescrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se reunió la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COOPROPIETARIOS DEL EDIFICIO GAMA PH, Nit 800.162.968-0, en el piso 7 del edificio ubicado en la Carrera 52 # 75-111, con la asistencia de los siguientes personas:

1. Verificación de Quorum
2. Designación Presidente y Secretario de esta Asamblea.
3. Designación comisión para verificar y aprobar el Acta de la presente Reunión.
4. Revisión de los valores de las cuotas de administración ordinarias y cuota extraordinaria
5. Consideración y aprobación del Acta de la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de Abril de 2019.
6. Presentación de las cuentas por cobrar por oficina al corte en junio 30 de 2019
7. Ratificación o modificación del presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.
8. Propuesta de auditoría para el período de tiempo que determine la asamblea
9. Designación de auditor
10. Determinación de los honorarios del auditor, salvo que sea ad-honorem
11. Cuota extraordinaria para el pago de los honorarios del auditor, de ser el caso
12. Informe jurídico completo sobre oficinas abandonadas

Llamado a lista y verificación del quórum

Luego de la debida toma de asistencia y estando presentes el 70.55% de los coeficientes a través de propietarios y mandatarios, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, existiendo quórum para deliberar y decidir, se da inicio oficial a la asamblea extraordinaria. También estuvieron presentes Ana Emilia Rosales y Sandra Cabarcas, en su calidad de Administradora y Asesora Jurídica de la Copropiedad. Se adjunta listado de propietarios por coeficiente.

Designación del presidente y Secretario de la Asamblea

Para el cargo de presidente, se postula y es electo por unanimidad: Rosario Pérez piso 7

Así mismo, para el cargo de secretario es electo por unanimidad: Juan Carlos Pérez 301

Designación comisión para verificar y aprobar el acta de la presente reunión

Para integrar la comisión para verificar y aprobar el acta se postulan y son elegidos por unanimidad:

Henry Martínez Aparicio 809 y Dionisio Barrios 611

Revisión de los valores de las cuotas de administración ordinarias y cuotas extraordinarias

Se presenta cuadro que contiene los valores de las cuotas ordinarias de administración por inmueble, teniendo en cuenta el coeficiente. Existe una diferencia con el valor de

facturación actual que corresponde al desmonte de la valla publicitaria y a los ingresos dejados de percibir que se prorratean entre todas las oficinas de acuerdo a su coeficiente. La asamblea aprueba el monto de las cuotas ordinarias. Adjunto el listado de las cuotas por inmueble.

En la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de abril se había planteado hacer unos ajustes a las cuotas de administración que nos permitieran cubrir los gastos ordinarios mensuales de la copropiedad teniendo en cuenta que solo la mitad de las oficinas pagan administración. Al llevarlo a la realidad, esto significaba un aumento de casi el doble de la cuota de administración actual lo que fue rechazado por la mayoría de los copropietarios y nos llevo a replantear la situación de tal manera que nunca se implementó. Por este motivo en el día de hoy se somete nuevamente la situación a consideración de los presentes y como alternativa de solución se plantea lo siguiente: en los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre del presente año, se hará un cobro adicional, como cuota extraordinaria, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota ordinaria detallada en el cuadro de cuotas por inmueble adjunto. Esto como una medida provisional para tratar de mejorar los ingresos del edificio y atender las deudas más urgentes. En el mes de enero de 2020 se hará una reunión para evaluar nuevamente la situación y se decidirá sobre el tema. La asamblea aprueba la cuota extraordinaria en los términos descritos. Se adjunta cuadro de cuotas extraordinaria por inmueble.

Los asistentes aprobaron iniciar procesos de pertenencia a favor del edificio, sobre los siguientes inmuebles abandonados: local 4, local 5, oficinas 309, 310, 311 y 603. El abogado Dionisio Barrios, apoderado de la oficina 611, ofrece sus servicios para adelantar estos procesos, ofreciendo un trato especial a la copropiedad donde una vez obtenidos resultados se tasen los honorarios.

El señor Raul Cano propietario de la oficina 308, ratifica un ofrecimiento que había realizado a la administración de cancelar la suma de \$50 millones de pesos para que la copropiedad le ceda los derechos litigiosos a su favor por estos bienes. El valor sería cancelado 50% al iniciar los procesos y el otro 50% al finalizar los procesos con resultados a su favor e invita a la asamblea a hacer una contrapropuesta en este sentido.

Evaluando las dos alternativas los presentes prefieren que se inicien los procesos a favor del edificio y se mire la posibilidad mientras esto se define de arreglarlas y rentarlas de manera que se generen unos ingresos adicionales para la copropiedad.

Los Locales 4 y 5, la oficina de administración y la 603, en estos momentos se encuentran ocupadas por un propietario que cancela la administración y un valor de arriendo. La asamblea sugiere que estas ocupaciones se legalicen a través de contratos y que se evalúe el valor del arriendo cancelado y se ajuste a los valores actuales del mercado para este tipo de bien. El ocupante de los locales 4, 5 y oficina de administración las desocupará para ponerlas a disposición de la administración y que se proceda a alquilarlas.

Como otra alternativa de mejorar los ingresos del Edificio uno de los copropietarios asistentes el Dr. Orlando Jabba propietario del local 3 manifiesta su interes en comprarle al edificio unos metros del area comun de la parte exterior delantera para ampliar su local, respetando los lineamientos de la construccion y haciendose el cargo de todos los costos que esto conlleva. La asamblea decide evaluar la propuesta basados en un avaluo comercial.

Consideracion y aprobacion del Acta de la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de Abril de 2019.

Teniendo en cuenta que el Acta de la Asamblea Ordinaria no fue firmada por el presidente electo en esa oportunidad en señal de desacuerdo con algunos temas ahí contenidos, se lee nuevamente el acta ante los asistentes y se pone a consideracion de ellos el contenido llegando a los siguientes conclusiones:

El Acta se aprueba de manera parcial ya que se decide aprobar el acta leida y se incluyen las modificaciones en los puntos descritos a continuación:

Punto seis: Presentacion y aprobacion de estados financieros vigencia fiscal 2018. En este punto en el tercer párrafo se lee textualmente: "En este momento los valores generados por las administraciones de Aservin, Servigama, Viaservin, Gama y Asigama se abonan mensualmente a la deuda. Al respecto algunos propietarios como Ketty White de la oficina 601 y el señor Iriarte de la 509 plantean que solo se abone el 50% de estas administraciones a los valores adeudados con el fin de no afectar tanto los ingresos del edificio. Ante esta solicitud el señor Franco Martínez Aparicio se compromete a estudiar la viabilidad de esto con la junta directiva de la empresa, siempre y cuando los propietarios asistentes a la asamblea se encuentren al día con los saldos adeudados en cartera, teniendo en cuenta que la mayoría de los asistentes tiene saldos en mora y no es lógico que el sacrificio solo recaiga sobre los propietarios que están al día en sus obligaciones". Esto se modificó en el sentido de que el señor Franco Martínez Aparicio acepta pagar al edificio los valores que se van a facturar como cuota extraordinaria los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019. Es decir, estos valores facturados por concepto de cuotas extraordinarias no se cruzarán con la deuda de la empresa Viaservin.

Punto diez: Presentacion y aprobacion presupuesto vigencia fiscal 2019. En este punto en el tercer párrafo se lee textualmente: "Ante la difícil situación de cartera del edificio, originado por el no pago de manera oportuna de la administración por parte de los propietarios, se sugiere que dentro del nuevo proyecto de presupuesto de ingresos, se distribuyan los gastos fijos mensuales aprobados en el presupuesto entre las oficinas que pagan regularmente las cuotas de administración asignadas y que conforman la cartera ordinaria del edificio y que de esta manera se puedan cumplir con todos los compromisos adquiridos. Esto no exonera a las otras oficinas del pago de sus obligaciones con la administración las cuales se seguirán facturando. Se busca con esto asegurar que haya un flujo suficiente de dinero para cubrir con todas las obligaciones del edificio."

Esto se modificó por lo anunciado en el punto anterior que se lee así: "En la Asamblea Ordinaria realizada el 22 de abril se habia planteado hacer unos ajustes a las cuotas de administracion que nos permitieran cubrir los gastos ordinarios mensuales de la

copropiedad teniendo en cuenta que solo la mitad de las oficinas pagan administracion. Al llevarlo a la realidad esto significaba un aumento de casi el doble de la cuota de administracion actual lo que fue rechazado por la mayoria de los copropietarios y nos llevo a replantear la situacion de tal manera que nunca se implementó. Por este motivo en el dia de hoy se somete nuevamente la situacion a consideracion de los presentes y como alternativa de solucion se plantea lo siguiente: en los meses de septiembre, octubre , noviembre y diciembre del presente año, se hara un cobro adicional de una cuota extraordinaria, equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota ordinaria aprobada. Esto como una medida provisional para tratar de mejorar los ingresos del edificio y atender las deudas mas urgentes. En el mes de enero de 2020 se hara una reunion para evaluar nuevamente la situacion y se decidirá sobre el tema.

Punto once: eleccion consejo de administracion. En este punto en el segundo párrafo se lee asi: "Después de debatir las diferentes alternativas de conformación del Consejo de Administración se escogió por los asistentes a la asamblea por unanimidad a las siguientes personas para conformar el consejo 2019-2020

Principales	Suplentes
Rosario Pérez piso 7	Ketty White 601
Henry Martínez Aparicio 809	Marta Iriarte 407
Juan Carlos Pérez 301	Maria Eugenia Baez 307

La Asamblea decide modificar por unanimidad el Consejo de Administración quedando conformado así:

Principales	Suplentes
Rosario Pérez (piso 7 Presidente)	Henry Martinez Aparicio 809
Juan Carlos Pérez (301 Secretario)	Uriel Fernandez 405
Dionisio Barrio (301 Vicepresidente)	Raul Cano 308

Los miembros del Consejo de Administración elegidos , manifiestan la aceptación de su cargo y el presidente de la Asamblea general procede toma a los dignatarios el juramento de rigor y los declara posesionado.

Presentacion de las cuentas por cobrar por oficina al corte en junio 30 de 2019

Se adjunta cuadro de cartera con corte a junio de 2019. Una vez revisado y analizado por los asistentes se concluye los siguiente:

De los valores detallados en este cuadro hay algunos que se consideran de dificil recaudo y que estan mostrando unos valores de cuentas por cobrar que no son reales como es el caso de los saldos de cartera de locales 3, 4 y oficinas 309, 310, 311 y 603 que estan abandonadas. Se aprueba llevar estos saldos a una cuenta de provision para deudas malas y que la cartera muestre un valor mas ajustado a la realidad.

Se sugiere hacer un saneamiento de cartera en el sentido de evaluar las deudas que tengan mas de cinco (5) años, mirar si hay procesos judiciales y en que estados estan y decidir si se puede llegar a una negociacion con el propietario ofreciendole una amnistia mas los respectivos intereses y se comprometa a cancelar la cuota del acuerdo de pago y la administracion corriente. La instruccion de la Asamblea es iniciar procesos a todas las oficinas que tengan deudas y que no quieran realizar acuerdos de pago. El señor Dionisio

Barrios representante de la oficina 611 se ofrece a prestar sus servicios al edificio y cobrar cuando se den los resultados.

Con respecto a las acreencias, el Representante de Viaservin Ltda manifiesta que esa empresa no cobrara las facturas que a la fecha de esta asamblea tengan mas de 5 años.

Ratificación o modificación del presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.

Se ratifica el presupuesto aprobado en la asamblea ordinaria realizada el 22 de abril de 2019.

Propuesta de auditoria para el período de tiempo que determine la asamblea

Algunos asitentes a la Asamblea habian considerado la posibilidad de hacer una aditoria al edificio dado el alto nivel de endeudamiento que tiene y asi lo plantean a la Asamblea. Se le hace el ofrecimiento al señor Uriel Fernandez propietario de la oficina 405 de llevar a cabo la auditoria pero este no acepta por otros compromisos adquiridos con anticipacion Se decide dejar este tema pendiente

Designación de auditor

No aplica

Determinación de los honorarios del auditor, salvo que sea ad-honorem

No aplica

Cuota extraordinaria para el pago de los honorarios del auditor, de ser el caso

No aplica

Informe jurídico completo sobre oficinas abandonadas

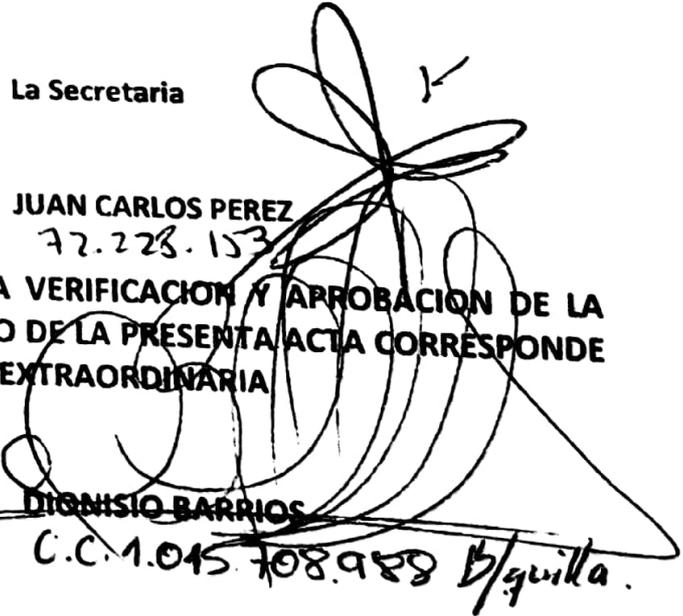
No se presentó informe jurídico

No habiendo más nada que tratar y siendo las 7:30 p.m. del mismo día y año, el presidente de la Asamblea levanta la sesión.

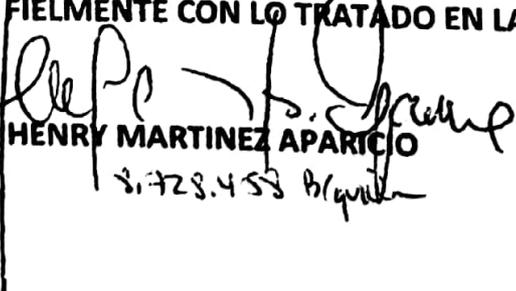
El Presidente


ROSARIO PEREZ
32.725.960.

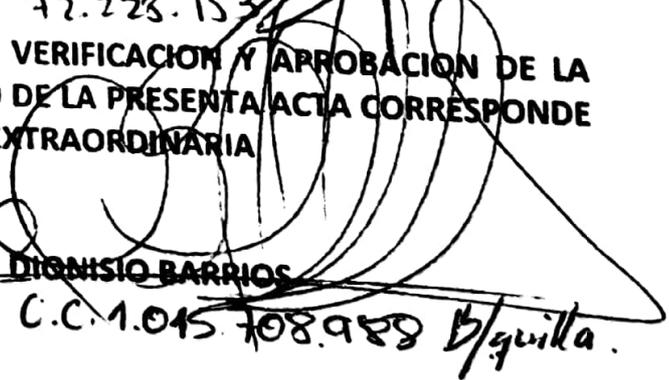
La Secretaria


JUAN CARLOS PEREZ
72.228.153

LOS COMISIONADOS POR LA ASAMBLEA, PARA VERIFICACION Y APROBACION DE LA PRESENTE ACTA, CERTIFICAN QUE EL CONTENIDO DE LA PRESENTE ACTA CORRESPONDE FIELMENTE CON LO TRATADO EN LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA


HENRY MARTINEZ APARICIO

8.728.458 B/quilla


DIONISIO BARRIOS

C.C. 1.015.708.988 B/quilla.

ASISTENCIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA AGOSTO 29 DE 2019

PROPIETARIO	REPRESENTADO POR	INMUEBLE	% COEF.	ASIST
YRA Y SAYD PEÑARANDA	JAIRO PEÑARANDA	LOC 1	1.90%	1.90%
ALTON CARREÑO		LOC 2	2.50%	
ORLANDO JABBA		LOC 3	1.40%	1.40%
DILIA ROSA NORIEGA		LOC 4	1.20%	
RENE CAMPO ACEVEDO		LOC 5	0.80%	
FERNANDO VISBAL		SOTANO	1.60%	
IGAMA S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	SUBSOTANO	1.70%	1.70%
SERFINANZA (VIASERVIN LTD)	ROSARIO PEREZ ALVAREZ	GARAJE 1	0.20%	0.20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTD)	ROSARIO PEREZ ALVAREZ	GARAJE 2	0.20%	0.20%
EXPOMEX LTDA	JUAN CARLOS PEREZ	GARAJE 3	0.20%	0.20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTD)	ROSARIO PEREZ ALVAREZ	GARAJE 4	0.20%	0.20%
IGAMA S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 5	0.20%	0.20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	KETTY WHITE VILLA	GARAJE 6	0.20%	0.20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	KETTY WHITE VILLA	GARAJE 7	0.20%	0.20%
LUIS ALFONSO IRIARTE	KETTY WHITE VILLA	GARAJE 8	0.20%	0.20%
MARCO ANTONIO FONSECA		GARAJE 9	0.20%	
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 10	0.20%	0.20%
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 11	0.20%	0.20%
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 12	0.20%	0.20%
LUIS NIETO		GARAJE 13	0.20%	
LUIS LANCHEROS		GARAJE 18	0.20%	
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 19	0.20%	0.20%
JESUS QUINTERO		GARAJE 20	0.20%	
VALERIE TORRES CAMARGO		GARAJE 21	0.20%	
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 22	0.20%	0.20%
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 23	0.20%	0.20%
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 24	0.20%	0.20%
ASERVIN S.A.	FRANCO MARTINEZ APARICIO	GARAJE 25	0.20%	0.20%
MANUEL VIVES	HENRY MARTINEZ APARICIO	GARAJE 26	0.20%	0.20%
WHITE & CIA LTDA	KETTY WHITE VILLA	GARAJE 27	0.20%	0.20%
SERFINANZA (VIASERVIN LTD)	ROSARIO PEREZ ALVAREZ	101	14.00%	14.00%
EXPOMEX LTDA	JUAN CARLOS PEREZ	301	6.00%	6.00%
JHON MURILLO	SANDRA CABARCAS	305	1.20%	1.20%
JESUS QUINTERO		306	1.20%	
MARIA EUGENIA BAEZ	SANDRA CABARCAS	307	1.20%	1.20%
RAUL CANO	RAUL CANO	308	0.50%	0.50%
ALIX JARMA		309/310/311	2.40%	
TORNE BROWN & ASOC.	SANDRA CABARCAS	401-402	2.60%	2.60%
ANTONIO JAVIER PEÑALOZA	SANDRA CABARCAS	403	1.10%	1.10%
LUIS LANCHEROS		404	0.70%	
URIEL FERNANDEZ		405	1.00%	1.00%
WILLIAN MERCADO		406	1.10%	
MARTA IRIARTE VELAZQUEZ	MARTA IRIARTE VELAZQUEZ	407	1.20%	1.20%
SANDRA NORIEGA		408	0.50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		409	0.50%	
VALERIE TORRES CAMARGO		410	0.80%	
LUIS NIETO		411	1.20%	
HERNANDEZ JULIO CESAR		501	1.90%	
ANSELMO PADRON		502	0.70%	
MARCO ANTONIO FONSECA		503/4/5	2.70%	
CONSTRUCTORA NIRVANA		506	2.95%	
LUIS ALFONSO IRIARTE	KETTY WHITE VILLA	509	3.10%	3.10%
WHITE & CIA LTDA	KETTY WHITE VILLA	601- 602	2.60%	2.60%
ADRIANO MOVIL		603	1.00%	
ASTRID ANGULO		604	0.70%	
MARLENIS LOPEZ		605	1.10%	
OMAR VILORIA		606	1.20%	
RICARDO INSIGNARES		607	1.20%	
JUAN HERNANDEZ DELGADILLO		608	0.50%	
RAFAEL DAZA	KETTY WHITE VILLA	609-610	1.30%	1.30%
JORGE IGLESIAS	DIONISIO BARRIOS	611	1.20%	1.20%
SERFINANZA (SERVIGAMA LTD)	ROSARIO PEREZ ALVAREZ	PISO 7	12.70%	12.70%
MANUEL VIVES	HENRY MARTINEZ APARICIO	801	6.80%	6.80%
GAMA LTDA	HENRY MARTINEZ APARICIO	806	2.95%	2.95%
IGAMA S.A.	HENRY MARTINEZ APARICIO	809/10/11	2.50%	2.50%
TOTALES			100.00%	70.55%

CUOTAS POR INMUEBLE

PROPIETARIO	TENEDOR	INMUEBLE	% COEF.	CUOTA	PAGAN	NO PAGAN	CRUCE
JAIRO PEÑARANDA	Jairo Peñaranda	LOC 1	1,90%	\$233.095	\$ 233.095		
MILTON CARREÑO		LOC 2	2,50%	\$306.704	\$ 306.704		
ORLANDO JABBA	Orlando Jabba	LOC 3	1,40%	\$171.754	\$ 171.754		
DILIA ROSA NORIEGA	Aservin	LOC 4	1,20%	\$147.218			\$147.218
RENE CAMPO ACEVEDO	Aservin	LOC 5	0,80%	\$98.145			\$98.145
FERNANDO VISBAL	Fernando Visbal	SOTANO	1,60%	\$196.290	\$ 196.290		
IGAMA S.A.	Servigama	SUBSOTANO	1,70%	\$208.558			\$208.558
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	Aservin	GARAJE 1	0,20%	\$24.536			\$24.536
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	Aservin	GARAJE 2	0,20%	\$24.536			\$24.536
EXPOMEX LTDA	Expomex	GARAJE 3	0,20%	\$24.536	\$24.536		
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	Aservin	GARAJE 4	0,20%	\$24.536			\$24.536
IGAMA S.A.	Igama S.A.	GARAJE 5	0,20%	\$24.536			\$24.536
LUIS ALFONSO IRIARTE	Luis A. Iriarte	GARAJE 6	0,20%	\$24.536	\$24.536		
LUIS ALFONSO IRIARTE	Luis A. Iriarte	GARAJE 7	0,20%	\$24.536	\$24.536		
LUIS ALFONSO IRIARTE	Luis A. Iriarte	GARAJE 8	0,20%	\$24.536	\$24.536		
MARCO ANTONIO FONSECA	Marco A. Fonseca	GARAJE 9	0,20%	\$24.536	\$24.536		
GAMA LTDA	Gama Ltda	GARAJE 10	0,20%	\$24.536			\$24.536
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 11	0,20%	\$24.536			\$24.536
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 12	0,20%	\$24.536			\$24.536
LUIS NIETO		GARAJE 13	0,20%	\$24.536	\$24.536		
LUIS LANCHEROS		GARAJE 18	0,20%	\$24.536		\$24.536	
GAMA LTDA	Gama Ltda	GARAJE 19	0,20%	\$24.536			\$24.536
JESUS QUINTERO	Luis Hadechini	GARAJE 20	0,20%	\$24.536	\$24.536		
VALERIE TORRES CAMARGO	Valerie Torres	GARAJE 21	0,20%	\$24.536	\$24.536		
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 22	0,20%	\$24.536			\$24.536
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 23	0,20%	\$24.536			\$24.536
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 24	0,20%	\$24.536			\$24.536
ASERVIN S.A.	Aservin	GARAJE 25	0,20%	\$24.536			\$24.536
MAVIG S.A.	Mavig S.A.	GARAJE 26	0,20%	\$24.536	\$24.536		
WHITE & CIA LTDA	White & Cia Ltda	GARAJE 27	0,20%	\$24.536	\$24.536		
SERFINANZA (VIASERVIN LTDA)	Viaservin	101	14,00%	\$1.717.540			\$1.717.540
EXPOMEX LTDA	Expomex	301	6,00%	\$736.088	\$ 760.624		
CESAR GUTIERREZ	Jose Lucas Gomez	305	1,20%	\$147.218	\$ 147.218		
JESUS QUINTERO	Luis Hadechini	306	1,20%	\$147.218	\$ 171.754		
MARIA EUGENIA BAEZ	Maria Eugenia Baez	307	1,20%	\$147.218	\$ 147.218		
RAUL, CARLA CANO	Raul Cano	308	0,50%	\$61.341	\$ 61.341		
ALIX JARMA	Abandonadas	309/310/311	2,40%	\$294.435		\$294.435	

PROPIETARIO	TENEDOR	INMUEBLE	% COEF.	CUOTA	PAGAN	NO PAGAN	CRUCE
TORNE BROWN & ASOC.	Fernando Thorne	401-402	2,60%	\$318.972		\$318.972	
ANTONIO JAVIER PEÑALOZA	Antonio Peñaloza	403	1,10%	\$134.950			
LUIS LANCHEROS	Luis Lancheros	404	0,70%	\$85.877	\$85.877	\$85.877	
URIEL FERNANDEZ	Uriel Fernandez	405	1,00%	\$122.681	\$122.681		
WILLIAN MERCADO	William Mercado	406	1,10%	\$134.950		\$134.950	
MARTHA IRIARTE VLEASQUEZ	Martha Iriarte	407	1,20%	\$147.218	\$147.218		
SANDRA NORIEGA	Sandra Noriega	408	0,50%	\$61.341	\$61.341		
VALERIE TORRES CAMARGO	Valerie Torres	409	0,50%	\$61.341	\$61.341		
VALERIE TORRES CAMARGO	Valerie Torres	410	0,80%	\$98.145	\$98.145		
LUIS NIETO	Luis Nieto	411	1,20%	\$147.218	\$147.218		
HERNANDEZ JULIO CESAR	Julio Cesar Hernandez	501	1,90%	\$233.095	\$233.095		
ANSELMO PADRON	Anselmo Padron	502	0,70%	\$85.877	\$85.877		
MARCO ANTONIO FONSECA	Marco Fonseca	503/4/5	2,70%	\$331.240	\$331.240		
CONSTRUCTORA NIRVANA	Constructora Nirvana	506	2,95%	\$361.910	\$361.910		
LUIS ALFONSO IRIARTE	Luis Iriarte	509-510-511	3,10%	\$380.312	\$380.312		
WHITE & CIA LTDA	White y Cia Ltda	601- 602	2,60%	\$318.972	\$318.972		
ADRIANO MOVIL	Abandonada	603	1,00%	\$122.681		\$122.681	
EDIFICIO GAMA	Edificio Gama	604	0,70%	\$85.877		\$85.877	
EDIFICIO GAMA	Edificio Gama	605	1,10%	\$134.950		\$134.950	
EDIFICIO GAMA	Edificio Gama	606	1,20%	\$147.218		\$147.218	
OMAR VILORIA	Omar Viloría	607	1,20%	\$147.218	\$147.218		
RICARDO INSIGNARES	Ricardo Insignares	608	0,50%	\$61.341	\$61.341		
JUAN HERNANDEZ DELGADILLO	Juan Hernandez	609-610	1,30%	\$159.486	\$159.486		
RAFAEL DAZA/MARIA J.AVENDAÑO	Rafael Daza	611	1,20%	\$147.218	\$147.218		
JORGE IGLESIAS	Jorge Iglesia	PISO 7	12,70%	\$1.558.054			\$1.558.054
SERFINANZA (SERVIGAMA LTDA)	Aservin	801	6,80%	\$834.234	\$834.234		
MAVIG S.A.	Manuel Vives	806	2,95%	\$361.910			\$361.910
GAMA LTDA	Gama	809/10/11	2,50%	\$306.704			\$306.704
IGAMA S.A.	Igama S.A.						
TOTALES			100,00%	\$12.268.140	\$6.226.082	\$1.349.495	\$4.692.564

CORTE JUNIO 2019

	Tenedor	calidad	saldo cartera
Local 1	Jairo Peñaranda	propietario	\$ 5.899.907
Local 2	Milton Carreño	administrador	\$ 5.270.689
Local 3	Orlando Jabba	propietario	\$ 2.649.413
Local 4	Aservin	arrendatario	\$ 18.019.500
Local 5	Aservin	arrendatario	\$ 11.475.370
Sotano	Fernando Visbal	propietario	\$ 150.527
Sub Sotano	Servigama	propietario	\$ -
101	Viaservin	propietario	\$ -
301	Expomex	propietario	\$ 28.192.111
305	Jose Lucas Gomez	arrendatario	\$ 21.349.792
306	Luis Hadechini	arrendatario	\$ 4.206.104
307	Maria Eugenia Baez	propietario	\$ 269.277
308	Raul Cano	propietario	\$ 41.129
309-310-311	Abandonadas		\$ 55.335.260
401-402	Fernando Thorne	propietario	\$ 52.226.667
403	Antonio Peñaloza	propietario	\$ 3.181.428
404	Luis Lancheros	propietario	\$ 16.145.565
405	Uriel Fernandez	propietario	\$ 260.549
406	William Mercado		\$ 18.816.773
407	Martha Iriarte	propietario	\$ 1.031.940
408	Sandra Noriega		\$ 225.600
409-410	Valerie Torres	propietario	\$ 1.318.349
411	Luis Nieto	propietario	\$ 113.562
501	Julio Cesar Hernandez	propietario	\$ 3.835.355
502	Anselmo Padron	propietario	\$ 846.630
503	Marco Fonseca	propietario	\$ 1.154.850
504-505	Marco Fonseca	propietario	\$ 6.990.568
506-507-508	Constructora Nirvana	propietario	\$ 5.274.775
509-510-511	Luis Iriarte	propietario	\$ 4.236.447
601-602	White y Cia Ltda	propietario	\$ 5.355.562
603	Abandonada		\$ 22.947.553
604-605	Edificio Gama		\$ -
606	Omar Viloría	propietario	\$ 5.583.033
607	Ricardo Insignares	propietario	\$ 1.016.215
608	Juan Hernandez		\$ 1.586.409
609-610	Rafael Daza		\$ 845.853
611	Jorge Iglesia	propietario	\$ 11.136.154
piso 7	Aservin	propietario	\$ -
801	Manuel Vives	propietario	\$ 4.484.695
806	Gama	propietario	\$ -
809-810-811	Asigma	propietario	\$ -
			\$ 321.473.611

**EDIFICIO GAMA P.H.
PRESUPUESTO AÑO 2019**

INGRESOS		
	MENSUAL	ANUAL
EXPENSAS ORDINARIAS		
OTROS INGRESOS	\$ 12.268.140	\$ 147.217.680
TOTAL INGRESOS	\$ 596.100	\$ 7.153.200
	\$ 12.864.240	\$ 154.370.880

GASTOS		
	MENSUAL	ANUAL
Salarios		
Recepcion (INCLUIDO SS)		
Oficios Varios (INCLUIDO SS)	\$ 1.740.000	
Turno nocturno (INCLUIDO SS)	\$ 1.285.000	
Dominicales y Festivos	\$ 2.150.000	
Dotacion y Suministros empleados	\$ 800.000	
	\$ 150.000	
TOTAL SALARIOS	\$ 6.125.000	\$ 73.500.000
Honorarios		
Administracion	\$ 1.450.000	
Revisoria Fiscal	\$ 450.000	
TOTAL HONORARIOS	\$ 1.900.000	\$ 22.800.000
Seguros		
Multiriesgo Propiedad Horizontal	\$ 150.000	
TOTAL SEGUROS	\$ 150.000	\$ 1.800.000
Servicios		
Acueducto y Alcantarillado	\$ 400.000	
Energia Electrica	\$ 1.000.000	
Telefono	\$ 60.000	
TOTAL SERVICIOS	\$ 1.460.000	\$ 17.520.000
Mantenimiento y Reparaciones		
Mantenimiento Ascensor	\$ 570.000	
Fumigaciones	\$ 65.000	
Jardineria	\$ 50.000	
Mantenimiento Porton	\$ 45.000	
Mantenimiento Motobomba	\$ 50.000	
Mantenimiento Subestacion Electrica	\$ 500.000	
Mantemiento tanques sub y elevado	\$ 250.000	
TOTAL MANT. Y REPARACIONES	\$ 1.530.000	\$ 18.360.000

Adecuaciones e Instalaciones		
Automatizacion Motobombas		
Instalaciones Electricas	\$ 400.000	
Plomeria	\$ 100.000	
Reparaciones Locativas	\$ 50.000	
Elementos de Aseo	\$ 200.000	
Utiles Papeleria Fotocopias	\$ 200.000	
Transporte	\$ 100.000	
	\$ 50.000	
TOTAL ADECUAC. E INSTALACIONES	\$ 1.100.000	\$ 13.200.000
Gastos Financieros		
Gastos Bancarios	\$ 120.000	
TOTAL FINANCIEROS	\$ 120.000	\$ 1.440.000
Gastos Extraordinarios		
Procesos Judiciales	\$ 150.000	
TOTAL EXTRAORDINARIOS	\$ 150.000	\$ 1.800.000

IMPREVISTOS	\$ 329.240	\$ 3.950.880
--------------------	-------------------	---------------------

TOTAL GASTOS	\$ 12.864.240	\$ 154.370.880
---------------------	----------------------	-----------------------



ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA

En audiencia INSPECCION URBANA DE POLICIA No. CATORCE, asignada a la Unidad de Servicios especializados en Seguridad, Convivencia y Justicia, siendo las 11:00 AM () PM (x), del día 31 del mes de octubre de 2020, fecha y hora señalada para la celebración de la presente, la Inspectora de Policía Urbana Catorce, en asocio de su secretaria, se constituye en audiencia pública y declara abierta la misma en virtud de lo señalado en el artículo 223 del Nuevo Código Nacional de Seguridad y Convivencia (Ley 1801 del 29 de julio de 2016).

I. INTERVINIENTES EN LA AUDIENCIA

El despacho procede a identificar las presencias de las partes así:

1. La parte quejosa: JUAN CARLOS PÉREZ LLERENA, Asistido por el profesional del derecho Jairo Nicolás Pérez Cubarcas
2. Parte materia de infracción: CRISTHIAN RICARDO INSIGNARES CERA Y LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO Y ANA EMILIA ROSALES PEREIRA.

III.OBJETO DE LA AUDIENCIA

En virtud de la facultad que ha sido conferida a la autoridad de Policía por mandato de la Ley 1801 de 2016 artículo 223, La suscrita Inspectora deja constancia como quiera que estamos frente a un proceso único de Policía y uno de sus principios procedimentales es la oralidad, la inmediatez, la oportunidad, la celeridad, la eficacia, el despacho hace saber a las partes que no cuenta con la logística necesaria para el sistema de audio y grabar la presente audiencia y virtud de lo preceptuado en el Artículo 21 de la Ley 1801 de 2016, por su carácter de pública la presente audiencia, las partes quedan en libertad de grabarla por cualquier medio de las tecnologías de información y comunicación.

IV.INTERVENCION DE LAS PARTES

Ante lo anterior procede la señora Inspectora a concederle el uso de la palabra cada una de las partes intervinientes con el fin para que se pronuncia sobre el motivo de la queja.

La parte QUEJOSA. Yo soy propietario de la Oficina 301 del Edificio Gama, pero desde el año 1995, trabajo allí en ese edificio y sin más no recuerdo tengo más de 15 años que la oficina 603 y 309 que componen la 309, 310 y 311, están abandonadas





en su totalidad, sobre las 603 de abril o ate de enero del 2016, la administración las intervino por el tema de cucarachas, malos olores, etc. para hacerle limpieza, arreglarles el tema de los olores y yo ingresé pacíficamente e instalé el archivo en esa oficina, la 603. Desde ese momento la he mandado arreglar con uno de los testigos que es Reinaldo, he pagado las administraciones en la cuenta de administración, tengo soportes en la oficina y desde 2016, permanezco en la oficina en forma pacífica, la he pintado, he arreglado, a finales del mes de septiembre, voy a entrar y que sorpresa que las llaves me la cambian que es el doctor Cristhian, amparado por una orden del heredero de la oficina, creyendo yo que esa orden del heredero iba amparada por una orden judicial o de policía, averiguando o investigando, cuando me di cuenta que no estaba amparado en ese concepto, procedo a buscar al doctor para que me asesora en el tema, con la 309, la tengo desde octubre de 2019, la arregle la limpie la pinté, tenía muebles, cuadros, neveras, abanicos e igual pagué una administración dela oficina, la arregló el señor Reinaldo, sucedio lo mismo. Un día fui abrir y encontré las chapas cambiadas, con el poder que le da Aliz Jarman al señor Figueroa, quien es la que aparece como propietaria, incluso todavía tengo algo allá en la oficina, me asesoré con el doctor Jairo y por eso estamos acá en la audiencia. Seguidamente el apoderado del Quejoso manifiesta que partiendo de lo manifestado por su cliente, se nota claramente que el señor Pérez Llerena, es poseedor regular pacífico y sin ninguna interrupción en su derecho, durante el término que se ha señalado en su declaración de las oficinas 603 y 309, las cuales comprenden la 310 y 311, como lo ha manifestado mi cliente, y así lo recaleo en mi demanda, ha hecho actos de posesión que lo sumergen en lo establecido en el Código Civil, con respecto a la definición de posesión pacífica, segundo lugar quiero señalar que aquí no estamos determinando o no es el escenario para reclamar los derechos posesorios o de propiedad o herenciales que tenga alguna ciudadana y que haya otorgado poder a los doctores, únicamente estamos en presencia de establecer de que los actos generados por los querellados constituyen perturbación, conductas que socavan el derecho no solo civil sino el derecho constitucional de la posesión, en el evento y en gracia de discusión que los querellados quieran hacer valer sus derechos no es la forma ni el escenario jurídico para hacerlo, la ley policiva no puede darle curso acciones de hecho que vulneran los derechos de mi clientes para reconocerles de que dichos actos realizados, se encuentran establecidos en alguna norma, en consecuencia de esto solicito a usted como autoridad policiva que se restituya la posesión al señor Pérez Llerena en forma inmediata, de acuerdo a las pruebas establecidas en le plenario, ya que las vías de hecho realizadas por los querellados contravía las disposiciones legales y constitucionales.



A su vez la parte presuntamente la parte INFRACTORA: Cristhian Insignares Cera, estoy actuando como presunto infractor, no tengo antecedentes penales y o me dedico a perturbar la posesión de nadie, hace aproximadamente 15 a 17 años visito a la Oficina Gama, debido a que mi padre es propietario de la oficina 607, en la cual, tenemos una oficina de abogados, hace 17 años que la visito, nunca habia conocido al señor Juan Carlos Pérez Llerena, salvo a partir del 20 de septiembre de la presente anualidad, la visita 603 la veía y averiguo quien es el propietario de la oficina, descargo el certificado de tradición, que me permito aportarlo, y el titular es Adriano Móvil Aria, tal y como versa en el certificado de tradición que me permito aportar, posteriormente indago sobre el doctor Móvil y con sorpresa encuentro amigos en común y me entero que el señor Falleció y dejó tres (3) hijos los cuales contacto y les compro sus derechos herenciales tal y como se puede observar en los contratos de compra de derechos herenciales, debidamente autenticados en el consulado de España, adicionalmente los tres (3) herederos me dan poder para que los represente en distintas entidades públicas, privadas y la administración entre otras, los señores herederos manifestaron que la oficina estaba desocupada y no estaba arrendada y me dieron total libertad. Cuando observo la oficina 603, observo que la puerta de entrada habia sido violentada, entro a la oficina y encuentro una serie de archivos, el día 21 de septiembre de 2020 envío carta a la administración que me permito aportar y le digo que estoy actuando en representación de los herederos, ese mismo día hablo con dos funcionarios de EXPOMES del cual presuntamente es propietario el señor Juan Carlos Pérez de que soy el dueño de la oficina y con mucho gusto le puedo prestar las llaves para que saquen los elementos que están en la oficina, ese mismo días me entreviste con el señor Juan Carlos Pérez, la administradora Emilia Rosales y el señor Raul Cano y Rosario Pérez, estos tres (3) últimos miembros del Consejo de administración del edificio. El señor Juan Carlos Pérez Llerena el día 21 de septiembre y bajo la gravedad de juramento dijo que me reconoce como propietario de la oficina 603, me invita a su oficina Expomes, me brinda agua y procedemos hablar de todos los problemas del edificio, posteriormente por chat, que me permito aportar prueba en esta audiencia, le manifiesto que puede pasar por las llaves para retirar el archivo que tiene en mi oficina, me dice dr y quedó listo todo mañana le devuelvo sus llaves, el día 19 de octubre me escribe que habia leído la propuesta de pago de los cánones adeudados a la administración y ese mismo día me llama por teléfono y llegamos a un acuerdo de pago de la administración y que estaba bien mi propuesta. Quiero aclarar que la oficina debía 23 millones de pesos de agua y los cancelé, debia impuestos de 10 millones de pesos, pagué 2 millones y solicité la prescripción del resto, actualmente, según las comunicaciones enviadas a la administración, me encuentro negociando el pago total de la administración, aquí nos encontramos frente a un presunto delito de



invasión de tierras o de edificaciones por parte del señor Juan Carlos Pérez, tengo la correspondencia desde el año 2003 en mi poder y me permito aportarla donde la oficina debía agua, impuestos, administración, todo se está solucionando por parte mía, que soy el titular, actualmente está destruida, me dicen los herederos que no saben y por posible fraudes de energía y demás, de pruebas tengo la compra de los derechos herenciales, a los trabajadores del edificio pueden dar testimonio que soy el poseedor pacífico, debido a que el señor que hace el aseo Juan Bautista, le pago una suma semanal, por limpiarme la oficina 603, el señor Juan Carlos Pérez LL, es un deudor moroso del edificio, finalizo que entre el señor Juan Carlos Pérez Llerena me entregó las llaves de la oficina 603 y me reconoce como titular, el inmueble debe administración desde el año 2001, y tacho de falso cualquier prueba que diga lo contrario, corrobora mi versión los volantes que se encontraba en el looker de correspondencia de la oficina. Y le doy el uso de la palabra al abogado Luis Carlos Figueroa Santo. Seguidamente Luis Carlos Figueroa, lo primero es que se hace necesario advertir y dejar constancia que en su inicial intervención el señor Juan Carlos Pérez Llerena manifestó a título de confesión que reconoce posesión y propiedad en persona distinta a él, al manifestar que existen como en efecto ocurre, los herederos de quien registra como titular de dominio en el certificado de tradición respecto de la oficina 603, así como también ratifica la posesión y propiedad al referirse a la señora Alix Jarman M., por su parte el abogado Jairo Pérez hizo referencia a los supuesto actos de posesión "regular" (pide las comillas el presunto infractor), del señor Juan Carlos Pérez, lo cual evidencia una pretensión de inducir a error a este despacho, porque la posesión regular sobre bienes inmuebles en estos días está descartada. Bajo ninguna circunstancia reconozco ningún hecho o derecho que favorezca al señor Juan Carlos Pérez Llerena sobre los inmuebles, tratándose de alegaciones iniciales, también resalto los requisitos de la posesión los cuales son pública, pacífica e ininterrumpida. Nótese como nadie reconoce como poseedor al señor Juan Carlos Pérez, esto me incluyo, es decir que cualquier hecho o derecho concerniente a la posesión no le es atribuible al señor Juan Carlos Llerena. La señora Alix Marina Jarma M. titular del derecho real y de dominio del inmueble y de la posesión ha otorgado poder al suscrito para que se hagan las gestiones gestiones de acuerdo con la administración para poner al día por concepto de expensas comunes la unidad privada, 309, 310 y 311, particularmente respecto a lo que dice el señor Pérez Llerena, el afirma haber pagado expensas comunes, desde octubre de 2019 hasta nuestros días, hay dos pruebas que contraían su versión ambas vienen de la administración de la copropiedad, quien por una parte en un chat del día 22 de octubre del año corriente, dirigido al suscrito, afirma, -quería confirmar si me consignaste lo de septiembre y octubre del año presente y por otro lado está una comunicación del mes de octubre de 2020, recibida por mí en fecha octubre 8





de 2020, en la cual me aporta un estado de cuenta de la administración desde el año 2001 hasta el mes de septiembre de 2020, me lo entrega la administración en un comunicado que aportó como prueba, al respecto de la oficina 309, 310 y 311, se llegó al acuerdo en el cual, el señor Juan Carlos Pérez, vía wapsap manifiesta lo siguiente 9 de octubre del presente año "dr que pena molestar refiriéndose al suscrito Luis Figueroa, que posibilidad que me colabore mañana, para unas cosas o casi todas", es decir para retirar lo que presuntamente siendo propiedad de él se encontraba en el 309, 310 y 311. Finalmente el suscrito ha realizado un acuerdo de pago con la empresa de acueducto Triple A por la deuda de 214 facturas, habiendo realizado un anticipo de \$800.000,00 se aporta prueba del pago y del convenio y cambio del medido que se muestra en la audiencia. Asimismo, se realizaron mejoras respecto de instalación eléctrica, cable que venía del área común, defraudación, se colocaron rejas a las ventanas y puertas y nadie se opuso a esas circunstancias, se colocó candado, hay cámaras de seguridad al interior de las oficinas de propiedad del suscrito y se evidencia las grabaciones de la entrada y salida y nadie ha reclamado. Existe un documento de la revisión técnica que data de los últimos días. Se le colocó internet del servicio Movistar. Tengo toda la documentación que estaba en le buzón o looker donde las facturas o cuenta común estaban a nombre de la señora Alix Jarman. Corolario al señor Juan Carlos Pérez Llerena no le asiste ningún derecho y por el contrario es sujeto pasivo de tipos penales, en el evento de que llegase a considerarse que el tenga una circunstancia de hecho y de derecho, no lo reconozco en absoluto. Ana Emilia Administradora del Conjunto, yo estoy como asistente desde finales de 2014 y en titularidad de la Copropiedad hace aproximadamente un año, adicionalmente al vínculo, yo laboré 10 años, siempre tuve conocimiento de que las oficinas estaban abandonadas por sus propietarios, cuando me vinculo, teniendo en cuenta la precaria situación del edificio, el abandono había ocasionado ingreso de palomas, roedores, y otros animales, me fui obligada ha realizar intervención a esas oficinas para evitarles perjuicios a los demás residentes del edificio. En el caso de la 603 se trajo una persona para abrir la puerta, a finales del 2015 y se procedió a realizar una limpieza, que la hizo la administración en compañía del señor Reinaldo Cabarcas, allí había basuras, roedores y toda clase de desechos, estoy hablando de la 603, en Asamblea y reuniones de Consejo de administración, varias veces tratamos el tema de que se iba a hacer con esas oficina y el perjuicio de insalubridad que causaba, y se decidió que los propietarios que aparecían en el certificado de tradición no habían manifestado ningún interés en ella, buscar una manera que ello no generara inconvenientes, es así como se toma la decisión de cederle el ingreso al señor Juan Carlos en el año 2016, para instalar unos archivos, posteriormente en el año 2019, tuvimos una situación similar, hubo una ruptura de la tubería que inundo el edificio y tuvimos



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA
Destino Especial: Industrial y Portuario

Unidad de Servicios Especializados en seguridad y convivencia ciudadana

INSPECCION URBANA DE POLICIA No. 14
CALLE 56 No. 11-102 vía cordialidad



que intervenir abriendo, encontrándome con el mismo panorama, invasión e comején, documentos, en fin, en esa ocasión el señor Juan Carlos quien es vecino del frente se ofreció hacer la limpieza y remoción de los elementos y en contraprestación nosotros le facilitamos el ingreso desde la fecha que el anota, al respecto siempre había sido un manejo pacífico, nunca he tenido inconvenientes con los demás residentes, ya el 21 de septiembre de 2020, me informan mediante comunicación de las personas que aparecen en el certificado de Tradición, para hacerse cargo de las obligaciones que tienen la oficina y así arreglar la situación de las mismas. Luego les manifiesto que esas oficinas están ocupadas, y me enteró que le han cambiado las guardas a los inmuebles y les digo que se pongan en comunicación con él para coordinar todo lo relacionado con el manejo que se le va a dar de los elementos que están en esas oficinas. La administración se hace a un lado, somos neutros, independientes, objetivos, tengo que acatar en derecho y lo que la ley disponga, como administración no tengo que definir lo de la posesión y demás, no tengo conocimiento de esto, mi administración es el recaudo de fondos para mantener el edificio y sus necesidades y hacia eso ha estado enfocada mis acciones, al señor Cristhian si lo conocía porque el tiene otra oficina allí, al señor Figueroa lo conozco en ese momento porque yo no tenía contacto con él, cuando el señor Juan Carlos me informa de que no podía abrir las oficinas le comento sobre las cartas que había recibido, e igual lo comunicado fue verbal, también tengo que reconocer que en contraprestación de esas oficinas la administración ha recibido unas consignaciones, y también de que cuando los señores me preguntan por el estado de cuenta, me remito a lo que me arroja el sistema del estado de cartera, hasta el momento no hemos hecho acuerdo de pago, el Consejo de administración se declaró impedido de la toma de decisiones respecto a las amnistia de deudas grandes, diferente son otras amnistia y el Consejo manifestó que fuera la Asamblea. Tengo algunas consignaciones en efectivo y cruce de servicios. Solo el 30% de las oficinas cancelan sus expensas comunes y eso. Y como se entenderá hay una nómina, servicios, mantenimiento básico en fin.

SEGUIDAMENTE SE INVITA A CONCILIAR. Según el artículo 223 numeral 3, literal b, Manifestando las partes no conciliar y solicitan que el despacho proceda a pruebas, a lo que el despacho accede y decreta su práctica en pruebas que inicia desde tres (3) de noviembre de 2020, hasta el nueve (9) de noviembre, fecha en la cual se escuchará 2 testimonios de las partes y documentales que a bien tengan para corroborar lo argumentado entre las partes..

No siendo otro el objeto de la presente se suspende y se firma por las partes intervinientes.



CAPITAL
DE VIDA

NT No. 880102018-1
Calle 34 No. 43 31 - barranquilla.gov.co
atencionciudadana@barranquilla.gov.co - Barranquilla Colombia



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA
Oficina Especial Industrial y Portuario

Unidad de Servicios Especializados en seguridad y convivencia ciudadana
INSPECCION URBANA DE POLICIA No. 14
CALLE 56 No. 11-102 via cordialidad



[Handwritten signature]

Carolina Novoa Luna
Inspectora
cnovoa@barranquilla.gov.co

Quejosos

C.C. No. 32677191 Barranquilla

[Handwritten signature]
C.C. No. 22815711
[Handwritten signature]
C.C. No. 10812 Bayuda

Parte Infractores

C.C. No. 1045749679 de B.quilla

[Handwritten signature]
C.C. No. 1140222026 TP240450
correo: lois.figueroa@avocat Lex.com

[Handwritten signature]
C.C. No. 7201257
Christianosignares@hotmail.com

[Handwritten signature]
37691288





DILIGENCIA DE CONTINUACIÓN DE AUDIENCIA PUBLICA

En Barranquilla DEIP a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de 2020, siendo la hora y fecha programada para la practica de diligencia que inicio en el despacho de la Inspección 14 de Policía donde se hicieron presentes dentro del proceso policivo que se adelanto en el despacho donde el quejoso es el señor JUAN CARLOS PEREZ LLERENA quien está representado por el Doctor JAIRO NICOLAS PEREZ CABARCAS y los presuntos infractores son los señores CHRISTIAN INSIGNARES CERA y LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO, este último representando al citado inicialmente y a si mismo, en el proceso que se adelanta por comportamientos contrarios a la protección y mera tenencia de bienes inmuebles. Están presentes en el despacho la delegada de la personería Doctora INGRID AYOLA CORONADO y la parte presuntamente infractora LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO. Se deja constancia que el personal policivo no llego al despacho, siendo las 9:30 a.m. pasadas, una vez el despacho dejo todas las actividades administrativas en orden se procede al desplazamiento al lugar materia de queja, quien hace el transporte la parte presuntamente infractora. Una vez al llegar al lugar al edificio Gamma carrera 52 # 75-111 encontramos al ingresar que se trata de un edificio en irregular estado de conservación y que tiene pendiente mantenimiento en su infraestructura, una vez en el lobby de ingreso solicitamos la presencia de la administradora, a quien el portero había informado se había ido e igual presento manuscrito entregado al edificio Gamma por parte del apoderado de la parte quejosa quien manifestaba que siendo las 9:45 am igualmente los apoyos policivos manifestaron en este se retiraron del lugar, en ese momento se hace presente la administradora señora ANA EMILIA ROSALES PEREIRA a quien se le manifestó el motivo de la visita y en el tiempo en el que se está haciendo y que por favor si era posible llamara al abogado de la parte quejosa. Seguidamente el despacho procede a desplazarse al lugar donde se encuentran las oficinas que están en materia de litis policiva, una vez en el tercer piso están presentes: JUAN CARLOS PEREZ LLERENA quien está representado por el Doctor JAIRO NICOLAS PEREZ CABARCAS, los presuntos infractores CHRISTIAN INSIGNARES CERA y LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO, la administradora del edificio quien nos recibió la señora ANA EMILIA ROSALES PEREIRA , la delegada del Ministerio Publico Doctora INGRID AYOLA CORONADO, se deja constancia de la no presencia del apoyo policivo. En este estado de la diligencia procede la Inspectorā a realizar una descripción del lugar donde se encuentra el despacho. Estamos en el tercer piso oficina 309 pero observa a su alrededor que diagonal tenemos la oficina 301 y 305 en el fondo tenemos la oficina 306,307,308 al lado de la 308 había un pequeño cuarto con una puerta que me informa la administradora es un shut de basuras y presenta un candado pequeño, y según la administradora esta fuera de servicio alrededor de las oficinas hay una área que son las exigidas para el ingreso o área comunes de cada oficina, diagonal a la oficina 309 esta el equipo de seguridad bomberil cabe destacar que la oficina 309 esta alēdaña al ingreso de las escaleras, tiene un piso de baldosa piso de granito y su estado en la parte externa esta en buen estado de conservación, seguidamente la Inspectorā observa que la oficina 309 tiene una reja de ingreso en hierro con un candado



GP-CER102810

2

yale, a su vez está la puerta de acceso principal que es en aluminio con vidrio polarizado negro, donde el despacho observa que habido fuerzas para ingresar ay que la pestaña que esta al lado de la cerradura de seguridad se encuentra doblada o dañada, en el interior de la oficina 309 hay un espacio como sala de estar, cerámica color gris con rosado, sócalos del mismo material pero del inicio de la puerta 80 cms en mal estado de sócalos, se encuentra completamente pintada de blanco, el área principal tiene 3 x 4 aproximadamente al momento del ingreso está completamente limpio el lugar, frente a la oficina de entrada hay dos (2) cuartos donde al parecer funcionaban los baños en el primero hay un enchape ne mal estado color rey con azul, sin ductos en buen estado, cielo Razo ne mal estado, vestigio de comején y olor de impureza, en el segundo lugar para baño hay la condición es un poco menor de baño, hay un sanitario sin colocar, con lavamanos, enchape beys, techo incompleto de lamina de icopor, los dos espacios que son de área de baños en mal estado de conservación, deja evidencia el despacho, que no han tenido uso durante un tiempo indefinido, las chapas de la cerradura tiene forzamiento, seguidamente hay otra oficina esta si está delimitada sin nomenclatura visible, ya que en su puerta de ingreso no a tiene colocada, puerta de entrada de color marrón, e igual forzamientos en sus cerraduras de entrada, en el interior hay una mesa de punta de color madera, con cuatro sillas de madera color marrón, el escritorio tipo Luis xv, e igualmente hay dos cajas que aparenta ser de un aire acondicionado marca wind cool y una caja para la maquina condensadora en otras palabras la unidad interior esta fuera de la caja y unidad exterior está en otra caja, la oficina tiene unas persianas de cortina sucias por el paso del tiempo, y hay un aire acondicionado empotrado de aproximadamente dos caballos adyacente sin división a esa oficina, esta otra donde hay un escritorio de madera tipo ejecutivo con su silla secretarial de color marrón, y uno modulo de puesto de trabajo en formica de color marrón, un sillón verde de dos puestos en cuerina color verde militar, de características de falta de mantenimiento y hay otra puerta de acceso que está en frente de la que se dijo anteriormente contigua a la zona de estar, las puertas son de triple color madera, de esta puerta esta desprendida la bisagra primera y no cierra bien, en esta oficina hay otra baño este tiene enchape de cuadritos clásicos beys con piso color azul, cielo raso le falta una lámina, sanitario color azul turquí sin tanque, lavamanos color azul turquí, tiene sus accesorios en color blanco, tiene servicio de agua, cabe destacar le adaptaron al tubo que va al tanque de sanitario un tubo PVC con su pluma, el baño presenta falta de mantenimiento, tiene telarañas, y la puerta cierra con incomodidad lo cual muestra falta de mantenimiento por paso de tiempo, cabe destacar que tanto los vidrios de las ventanas se observa lo vetusto de haber estado un tiempo sin mantenimiento y las cajas de los tacos no tiene tapa, ni cajas de los tacos la de los baños tiene tapa, los pisos de la ultima oficina que estamos detallando tiene muestra de haber tenido elementos por largo tiempo en el lugar sin su mantenimiento, hay un vestigio de silla, hay manchas de oxido en el piso de haber tenido elementos en el lugar, finalizo diciendo que hay muestras de camino de comején reciente, ya que la oficina se encuentra pintada. De conformidad a lo que me dijo la administradora ANA EMILIA el lugar que es descrito objetivamente no técnicamente, este lugar corresponde a las oficinas 309, 310 y 311 y los lugares que serian los baños son para cada oficina. Seguidamente el despacho se desplaza a la oficina 603 que esta al lado de 601 y 602 del lado izquierdo, y lado derecho con la oficinas 604 y 605, encontrando que tienen una puerta de ingreso de triple de color marrón uniforme con todas las que están en el edificio, tiene una huella donde una vez hubo una placa o similar o forma de decir que estaba ahí. Al final de la puerta hay un vstigio de 3 cms aproximado donde se pudo haber dado una humedad



por el levantamiento que tiene ese parte en la puerta, se deja constancia que igualmente hay violencia en la chapa de ingreso, especialmente en el marco de la puerta, al ingresar encontramos que el lugar se encuentra en plantilla rustica, con alto grado de olor de humedad con ambiente insalubre, ventana lateral en aluminio marrón vidrio en mal estado de conservación debajo de la ventana un depósito donde se colocaba en el aire acondicionado el cual esta enmallado para impedir el ingreso de aves, sus paredes tiene una pintura de largo tiempo sin definir en mal estado de conservación, tiene 21 perforaciones realizadas con taladro donde se tenían colocado elementos, en el techo hay unas canaletas por donde iban alambres de electricidad, en el lugar hay seis (6) sillas tipo secretarial, de color verde oscuro sin comprobar su estado de funcionamiento, una bomba para fumigar en su caja, de igual manera, adyacente a la puerta de ingreso está el área utilizada para baño, la cual no tiene ninguno de los elementos y se observa que no ha estado en uso por largo tiempo, en general el lugar designado para oficina está en mal estado de conservación, no es apta para desarrollar actividad al menos que se haga una transformación del lugar. En estado de la diligencia a groso modo, dejo sentado por parte del despacho, la descripción objetiva de como se encuentran los bienes inmuebles materia de la presente inspección, atendiendo el requerimiento del apoderado de la parte quejosa que me pidió dejar constancia que al interior de la oficina donde me informa la administradora ANA EMILIA que es la 310 hay dos elementos en las cajas, correspondientes a una aire acondicionado mini Split de 18 CSA, descrito está en la caja y por fuera la unidad exterior e igualmente un sofá cama en cuerina verde, y cortinas en Black Aut. Seguidamente el despacho pasa a la etapa de testimonio y solicita que se haga presente por parte del quejoso su testimonio. En estado de la diligencia se hace presente el señor REINALDO DE JESUS CABARCAS CARDONA identificado con cedula de ciudadanía No.72.127.605 expedida en Barranquilla. Quien reside en la carrera 31ª #120-38 barrio la pradera, Seguidamente se le impone los juramentos de rigor articulo 188 del C.G.P. y articulo 442 del C.P. donde debe decir la verdad y nada más que la verdad. Sírvase manifestar al despacho si tiene conocimiento de lo que esta llevando acabo el despacho y en caso afirmativo sobre lo que le conste declare: Si, señora. Bueno, yo tengo 24 años de estar en este edificio en el año 1996 por el señor MIGUEL MARTINEZ APARICIO quien me dio trabajo en este edificio. Conocí al señor JUAN CARLOS PEREZ, ya estaba aquí el estudiaba en la universidad, yo le lavaba el carro, siempre me daba trabajo en esos 24 años que estado aquí, esta oficina estaba cerrada podrida de comején y no conocí propietario de la oficina, ya hace 6 años JUAN CARLOS me dijo que abriéramos la oficina, y me dijo que la arregláramos, limpiáramos, sacáramos todo, pintáramos el me pagaba para que yo le trabajara, botamos todo lo que había de muebles dañado de comején porque no servía nada, hasta el son de hoy, que he visto a los señores que están aquí que dicen que son los dueños, llegaron después de que la oficina se arregló. Llegaron entraron, no me consta porque no los vi, me di ven que entraron, cambiaron las chapas, yo me entero porque el señor JUAN CARLOS me dijo que la llave no abre, y como soy su persona de confianza, yo le dije no abre porque cambiaron la chapa, me dijo como va a ser, ahí es que me entero, el vigilante no supo dar explicación. Es cuando apareció el señor " y señala al presunto infractor Christian " aclaro la oficina 603, de ahí bajamos a la oficina esta, que también se le había cambiado la chapa. El día se lo debo, porque no lo anote. De ahí fuera más nada porque se arreglaron entre ellos mismos. PREGUNTADO: ¿ Diga el declarante al despacho ya que dijo tener 24 años de servicio, quien durante ese lapso de tiempo ha estado en la administración o si no ha existido administración?



CONTESTO: Administración primero CARLOS PERTUZ, luego el hijo, luego PAOLA ORTIZ, y después la señora que tenemos aquí detrás ANA EMILIA ROSALES, que yo sepa tiene 6 o 7 años, sino estoy mal. PREGUNTADO: ¿Diga el declarante al despacho, tal como usted lo afirmo, que hizo la administración cuando dejaron abandonados las oficinas materia de diligencia? CONTESTO: Las anteriores administraciones no hicieron nada por esto, ni siquiera se abrió ni nada, hasta que se presentó un problema de aguas lluvias, de fugas de aguas en el desagüe y ahí donde se entro arreglar la fuga. El señor agrega la actual administración me dio la orden para ingresar, se miro la tubería, se arreglo el daño y se volvió a cerrar. PREGUNTADO: ¿Diga al despacho, el declarante cuales han sido los cargos que ha tenido en el edificio? CONTESTO: Don Gabriel me dio trabajo para que fuera jefe de mantenimientos de todas sus empresas, a los apartamentos y a sus empresas, hasta que me dieron el cargo de vigilante que tengo en la noche, que me contrato la administradora ANA EMILIA PREGUNTADO: ¿Diga el declarante, que le hacia usted de mantenimiento a la oficina 603? CONTESTO: a la oficina 603 se le hizo un trabajo, no mantenimiento de colocarle unos estantes, después que lo hice se limpió la oficina y se le hizo el mantenimiento, eso fue hace 5 o 6 años . PREGUNTADO: ¿Diga el declarante, en que fecha si se acuerda se le dio ingreso a estas oficinas 309,310 y 311 y como lo afirmó por orden de la administración porque involucra al señor JUAN CARLOS PEREZ en la orden de ingreso.? Yo lo involucro cuando me dio acceso a limpiar y pintar, pero primero fue la administración cuando se arreglo y todo quedo quieto. PREGUNTADO: ¿Diga el declarante cuanto le pagaba el señor JUAN CARLOS PEREZ para hacerle limpieza en este lugar, cada cuanto, y que tiene el señor JUAN CARLOS PEREZ en este lugar? CONTESTO: Al señor Juan Carlos le pase una factura por el arreglo, duramos 15 días haciendo los arreglos. La fecha no se eso hace como 6 o 7 años. la factura fue por un millón quinientos \$1500.000. Aclaro el arreglo tiene como dos años. Yo solo trabaje esa vez y no entre más. Tenia puros muebles comido de comején, todo eso se le metió agua, todo eso se botó. PREGUNTADO: ¿Diga el declarante, ya que dice tener 24 años de servicio, si conoció al dueño de esta oficina? ¿O tuvo alguna información de quién era? CONTESTO: No, lo conocí. Desde que entre aquí siempre ha estado abandonada yo entre hace más de 24 años. PREGUNTADO: ¿Diga al despacho, desde cuando usted comenzó a ver ingresar en la oficina 603, 309,310 y 311 a personas distintas al señor JUAN CARLOS PEREZ? CONTESTO: Hasta ahora que entraron y cambiaron chapas, no se fecha. Me entero por los vigilantes de abajo. En este estado de la diligencia la Inspectora concede el uso de la palabra al presunto infractor LUIS FIGUEROA SAITO quien actúa en causa propia y representa al señor CHRISTIAN INSIGNARES. REPREGUNTADO: ¿Indique al despacho de manera detallada y minuciosa cuando y como fue el ingreso a las oficinas 309,310,311? CONTESTO: la primera cuando se entro arreglar la tubería, y la puerta no tenia seguro, se le puso después de que se arregló. Y la segunda cuando el señor JUAN CARLOS me pidió que le arreglara, le limpiara la oficina. REPREGUNTADO: ¿Indique mes y año en que usted ingreso a las oficinas 309,310,311? CONTESTO: No me acuerdo porque yo trabajaba y me ganaba plata y ya. REPREGUNTADO: ¿De quién recibe ordenes usted aquí? CONTESTO: de mi jefa ANA EMILIA ROSALES, y de la oficina para pintar eso, de don Carlos, estoy aclarando. REPREGUNTADO: ¿Cuándo usted ingreso a las oficinas que servicios públicos tenían? CONTESTO: Que yo sepa ninguno, que yo sepa esta oficina siempre estuvo encerrada sin agua y sin luz. REPREGUNTADO: ¿Procedieron a la instalación de algún servicio público? CONTESTO: No.



REPREGUNTADO: ¿cómo abrió las puertas de estas oficinas? las oficinas vuelvo y repito tenía las puertas abiertas. La primera y la segunda, hasta que se arregló la oficina. REPREGUNTADO: ¿Cuál era el uso que se le daba a estas oficinas? CONTESTO: uso, uso que yo sepa ninguno. REPREGUNTADO: ¿Respecto a la oficina 603, como, cuanto, con quien y fecha precisa entro a esa oficina.? CONTESTO: Entre a colocar los estantes, fecha precisa no puedo dar.

Retoma el uso de la palabra la inspectora y le pregunta al declarante. PREGUNTADO: ¿Conoció a la señora ALIX JARMA MUGNO, que es quien aparece como dueña de estas oficinas, mediante compraventa efectuada en 1995, y que hasta el momento está el derecho real en cabeza de ella? CONTESTO: No tuvo conocimiento. Aquí no funcionaba nada, nada. Siempre estuvo cerrada. Seguidamente la Inspectora le solicita que responda si conoció al finado ADRIANO MOVIL ARIAS, quien de conformidad al certificado de tradición lo adquirió, a partir de 1994. CONTESTO: No lo conocí. PREGUNTADO: ¿Conoce al señor CHRISTIAN INSIGNARES CERA, en caso afirmativo, desde cuándo y que relación ha sostenido con él, si la hubiere? CONTESTO: la vez que lo conocí, lo vi, la vez que abrieron y luego dos o tres veces que entró como propietario de su oficina, él tiene una oficina aquí, relación con el no he tenido. PREGUNTADO: ¿Indique al despacho señor Reinaldo cuales son los servicios públicos que tenía la oficina 603, cuando usted ingresó? CONTESTO: Que yo sepa ninguno. PREGUNTADO: Luego del ingreso usted procedió a instalar un servicio público en ella. CONTESTO: No señor eso es allá abajo y nadie entra para hacer instalaciones. PREGUNTADO: Diga por qué existe esa diferencia en que el señor Quejoso y la Ana Emilia Rosales administradora afirman en los argumentos iniciales de la diligencia de 31 de octubre, en cuanto que la fecha de ingreso fue el año 2016 y usted afirma que fue hace 6 o 7 años. CONTESTO: No afirmo, doy una fecha que me acuerde. Pide el uso de la Palabra el apoderado del Quejoso y le es concedida para preguntar. PREGUNTADO: Diga el declarante si el señor Juan Carlos Pérez Llerena lo enviaba constantemente a realizar oficios dentro de las oficinas 309 y la 603. CONTESTO: Oficios así no, a cada rato no. PREGUNTADO: ¿Tiene algo más que agregar, corregir o enmendar? CONTESTO: Lo único que agrego es que Juan Carlos me ha dado trabajo, pintar el edificio y siempre me ha dado trabajo. En este estado de la diligencia se da por terminada la prueba de testimonio por parte del Quejoso y como está amanecido solicita el retiro del lugar y pide firmar, lo cual le es concedido.

REINALDO DE JESUS CABARCAS CARDONA
Testimonio

f
al

REPREGUNTADO: ¿cómo abrió las puertas de estas oficinas? las oficinas vuelvo y repito tenía las puertas abiertas. La primera y la segunda, hasta que se arregló la oficina. REPREGUNTADO: ¿Cuál era el uso que se le daba a estas oficinas? CONTESTO: uso, uso que yo sepa ninguno. REPREGUNTADO: ¿Respecto a la oficina 603, como, cuanto, con quien y fecha precisa entro a esa oficina.? CONTESTO: Entre a colocar los estantes, fecha precisa no puedo dar.

• Retoma el uso de la palabra la inspectora y le pregunta al declarante. PREGUNTADO: ¿Conoció a la señora ALIX JARMA MUGNO, que es quien aparece como dueña de estas oficinas, mediante compraventa efectuada en 1995, y que hasta el momento está el derecho real en cabeza de ella? CONTESTO: No tuvo conocimiento. Aquí no funcionaba nada, nada. Siempre estuvo cerrada. Seguidamente la Inspectora le solicita que responda si conoció al finado ADRIANO MOVIL ARIAS, quien de conformidad al certificado de tradición lo adquirió, a partir de 1994. CONTESTO: No lo conocí.

PREGUNTADO: ¿Conoce al señor CHRISTIAN INSIGNARES CERA, en caso afirmativo, desde cuándo y que relación ha sostenido con él, si la hubiere? CONTESTO: la vez que lo conocí, lo vi, la vez que abrieron y luego dos o tres veces que entró como propietario de su oficina, él tiene una oficina aquí, relación con el no he tenido. PREGUNTADO: ¿Indique al despacho señor Reinaldo cuales son los servicios públicos que tenía la oficina 603, cuando usted ingresó? CONTESTO: Que yo sepa ninguno. PREGUNTADO: Luego del ingreso usted procedió a instalar un servicio público en ella. CONTESTO: No señor eso es allá abajo y nadie entra para hacer instalaciones. PREGUNTADO: Diga porqué existe esa diferencia en que el señor Quejoso y la Ana Emilia Rosales administradora afirman en los argumentos iniciales de la diligencia de 31 de octubre, en cuanto que la fecha de ingreso fue el año 2016 y usted afirma que fue hace 6 o 7 años. CONTESTO: No afirmo, doy una fecha que me acuerde. Pide el uso de la Palabra el apoderado del Quejoso y le es concedida para preguntar. PREGUNTADO: Diga el declarante si el señor Juan Carlos Pérez Llerena lo enviaba constantemente a realizar oficios dentro de las oficinas 309 y la 603. CONTESTO: Oficios así no, a cada rato no. PREGUNTADO: ¿Tiene algo más que agregar, corregir o enmendar? CONTESTO: Lo único que agrego es que Juan Carlos me ha dado trabajo, pintar el edificio y siempre me ha dado trabajo. En este estado de la diligencia se da por terminada la prueba de testimonio por parte del Quejoso y como está amanecido solicita el retiro del lugar y pide firmar, lo cual le es concedido.

• REINALDO DE JESUS CABARCAS CARDONA
Testimonio



En este estado de la diligencia, después de un receso de mutuo consuno para almorzar el despacho, se procedió a las 2:00 p.m. seguir con la continuación de la audiencia donde se está obteniendo pruebas para dilucidar el proceso materia de diligencia polliciva, seguidamente se pide que comparezca la testigo de las partes presuntamente infractora, presentándose la señora Ana Carolina Samper Vargas, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 55224266 expedida en Barranquilla, y a quien se le impone el juramento de rigor al tenor de los artículos 188 del CG del P y 442 del CP, manifestando que se llama e identifica como viene dicho, natural de Ovejas, estado civil casada, de profesión Ingeniera de Sistemas, dirección de residencia Cra 57 No. 78-67, Edificio Jardines del Country, apto 202. Acto seguido el despacho procede a formular las preguntas respectivas: PREGUNTADO: ¿Diga la declarante si sabe los motivos por los cuales está rindiendo esta declaración, en caso afirmativo expóngalos? CONTESTO: Sí. Estamos aquí porque el señor Juan Carlos Pérez interpuso una, lo que tengo entendido es que el aludió que la oficina 603 era de su pertenencia y puso una querrela por eso. Bueno yo digo que la oficina 605 pertenecía a los hermanos Movil, a través de WhatsApp nos comunicamos con ellos, para comunicarles que estábamos interesados en comunicarle los derechos herenciales de la oficina, ellos nos dieron la aprobación para comprar, una vez contada con su aprobación el día 19 de septiembre que abrimos la oficina 603, cuando buscamos la persona cerrajera, nos dimos cuenta que la chapa estaba violada, cuando ingresamos a la oficina vemos que tenía documentos y cosas. El día 21 de septiembre el doctor Cristhian Insignares, cuando estaba en la oficina de él se dio cuenta que alguien estaba intentando abrir la oficina, se acercó y le dijo que el era el nuevo propietario, que el tenía las llaves de la oficina y que si necesitaban sacar algo de ahí, con mucho gusto se la abría, en ese momento llegué al Edificio Gamma y encuentro a doctor Cristhian Insignares y dos persona más en la oficina, no recuerdo quienes eran, sus caras no las había visto anteriormente, yo estaba conversando con Cristhian mirando que se podía hacer con la oficina y ellos sacaron voluntariamente las cosas, un par de cositas, no se demoraron mucho, yo veía cajas, papeles, archivadores, eso era AZ, eso era lo que recuerdo había en la oficina, olía a feo, el baño no estaba habilitado, estaba lleno de cajas y papeles, pero después de eso recuerdo que el doctor Cristhian me dijo que Juan Carlos le había pedido las llaves para sacar el resto de las cosas. Todo de manera muy cordial, tanto de parte del doctor Cristhian como del señor Juan Carlos. También recuerdo que en una de las tardes, llegó una de los trabajadores de Juan Carlos que le prestara las llaves al doctor Cristhian y el se las entregó, devolviéndola al final de la tarde las llaves, a las cuales le sacó un duplicado para retirar las cosas y al final dejó la llave duplicado en la oficina para el doctor Christian. PREGUNTADO: ¿Diga la declarante qué relación tiene con el doctor Cristhian? CONTESTÓ: Yo soy la Representante Legal de ICS LEGAL AND ADVISORS Socia y esposa, en este estado de la diligencia la Inspectora le informa a la parte Infractora de Christian Insignares Cera, que no es posible seguir con el testimonio de su cónyuge ya que por inhabilidad vicia la actuación, seguidamente la Inspectora en forma oficiosa hace comparecer al auxiliar de oficios varios que se encuentra en la portería del Edificio con el fin de equilibrar la carga testimonial. Seguidamente se hace presente el señor Juan bautista Gutiérrez Martínez, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 7210301 expedida en Barranquilla, residiendo en la Calle 23 No. 23-506^a. Urbanización Santa Ana (Sol), profesión, obrero, estado civil, casado; seguidamente se le impone al tenor de los artículos 188 del CG del P y 442 del CP., Preguntado: Sírvase declarar al despacho que tiempo tiene de laborar en el

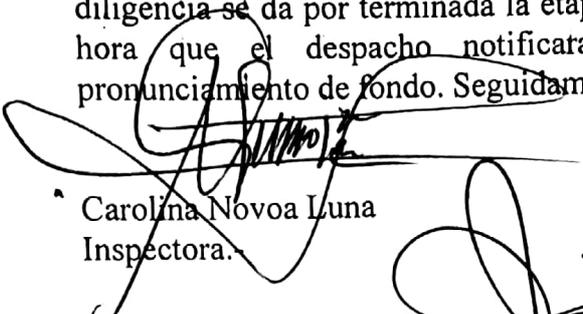


Edificio y si conoce a todos los que laboran en él? CONTESTÓ: Exactamente son 117 a 18 meses por ahí aproximadamente, si conozco a todos los que laboran acá. PREGUNTADO: ¿Diga al despacho todo lo que conozca o le conste o le hayan dado el conocimiento de la oficina 603 y las oficinas 309,310 y 311? CONTESTO: La verdad no sé, sé que el señor Juan Carlos la tenía arrendada, la verdad no sé, sé que ahí quedaba el archivo de Juan Carlos Pérez, esa es mi respuesta, no sé nada de eso; Yo desde que entré a trabajar esto estaba cerrado y lleno de moho, palomas y todo eso, de allá afuera se distinguía algo. Preguntado: ¿Diga el declarante si conoce a Reinaldo de Jesús Cabarcas, si es afirmativo, diga de donde y que hace el señor en el Edificio? CONTESTÓ: Yo lo conozco, es una persona honesta, trabajadora y que el dueño en su mayoría del edificio, lo conocía de muchos años atrás y lo recomendó para que trabajara, está en el turno de la noche, y también es pintor, enchapador, e impermeabiliza, es Mag Guiver. PREGUNTADO: ¿Diga el declarante si en alguna ocasión el señor Reinaldo le habló de su relación de labores con el señor Juan Carlos Pérez, en caso afirmativo que le informó? Lo conoció aquí en el edificio, que es un ejemplo de superación, que surgió con esfuerzo y que es una gran persona el señor Juan Carlos, le hace labores relacionada con la construcción, donde el se lo solicite. PREGUNTADO: Diga el declarante si en alguna ocasión, siendo usted de oficios varios, observo al señor Reinaldo u otra persona, haciendo labores en la oficina 603 y las 309,310 y 311? CONTESTO: Bueno si yo tengo conocimiento de esto como está no estaba así, ni comparación, esto tiene un cambio extremo, lo vi hacer todo esto (señala el lugar de las oficina triple), la fecha específica no sé, pero si los sábados que estoy acá lo vi trabajando aquí, haciendo todo esto, soy malo para las fechas. PREGUNTADO: Diga al despacho si en los momentos en que se estaban haciendo labores en este lugar, la administración estaba presente? CONTESTO: No puedo responder eso, no se si tuviese conocimiento, esos trabajos que por lo regular se hacen acá por lo regular se hacen sábados, domingos y festivos, por lo que aquí son oficinas y llega mucha gente y hay que evitar el ruido. Seguidamente se le da el uso de la palabra al apoderado de la parte presuntamente infractora. PREGUNTADO: Usted ha realizado limpieza de la oficina 603, por encargo del señor Cristhian Insignares CONTESTO: Si, una vez limpié y una vez fumigué, mes y pico pa dos meses. PREGUNTADO: Diga si usted labora los sábados, usted se encontraba en el edificio cuando el 10 de octubre de 2020, en horas de la mañana, el señor Juan Carlos sacó el mobiliario que tenía en la oficina. CONTESTO: Si trabajo los sábados, el titular en la recepción es Henry Gutiérrez, pero el compensa las horas y no trabaja este día y yo lo cubro, si estaba presente cuando retiró el mobiliario. Retoma el uso de la palabra la Inspectora. PREGUNTADO: Diga el declarante SI ES CIERTO O NO, desde el momento en que empezó labores en este Edificio, las Oficinas 603 y en las que estamos actualmente estaban ocupadas? CONTESTO: Esta si sé que estaba abandonada, pero allá arriba no le puedo decir ésta es panorámica y se ve, pero allá arriba no. Yo me limito a lo mío, áreas comunes que es mi deber. PREGUNTADO: ¿Tiene algo más que agregar, corregir o enmendar? CONTESTO: Agregar es que la idea del señor Juan es que el edificio avance para bien de todos. Que se arregle, los pisos y que se preocupa por nosotros, esas cosas uno tiene que resaltarlo en las personas, por solicitud firma

Seguidamente se hace comparecer al testimonio que sigue de la parte infractora, El señor JAIRO MIGUEL TEJEDA PEREZ, que al solicitarle el documento de identidad manifiesta que se le perdió, por lo que el despacho prescinde del testimonio por no reunir el requisito esencial de identificación. Seguidamente



la administradora del edificio Gamma ANA EMILIA ROSALES hace entrega al despacho, del acta general de asamblea de copropietarios del 22 abril de 2019 atinente al problema de los apartamentos, y acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del 29 de agosto de 2019, el contenido de la asamblea extraordinaria esta relacionada con la mayoría de los puntos de la acta asamblea general, dejo constancia con respecto al pedido del despacho que no tengo documentación antigua relacionada con las oficinas 603 y 309, 310 y 311 solo recibí certificado de tradición y libertad. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada la etapa de pruebas y se suspende para fecha y hora que el despacho notificara oportunamente vía email para el pronunciamiento de fondo. Seguidamente se firma por las partes intervinientes.

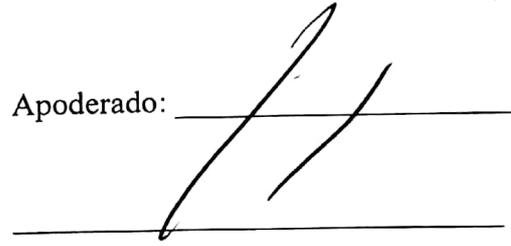

Carolina Novoa Luna
Inspectora.

Parte Quejosa: _____

Apoderado: _____


Parte presuntamente infractoras: _____


Luis C. Figueroa Saito
C.C. 1140420626 TP240.470

Apoderado: _____



Ximenes huchir 32097308


Ingrid Ayola Coronado
Ministerio Publico


Adier Oliveros Carpintero
Secretaria.-



NIT 890.102.018-1

CONTINUACIÓN DE DILIGENCIA POR EL CUAL SE RESUELVE QUEJA POLICIVA INCOADA POR EL PROFESIONAL DEL DERECHO JAIRO NICOLAS PEREZ CABARCAS, en representación del señor JUAN CARLOS PEREZ LLERENA, en contra de CRISTHIAN RICARDO INSIGNARES CERA y LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO, por presuntos comportamientos contrarios a la posesión y tenencia de bienes inmuebles.

En Barranquilla DEIP, a los 22 días del mes de enero de 2021, estando en audiencia pública la Inspección Catorce de Policía Urbana, asignada a la Unidad de Servicios Especializados en Convivencia y Justicia, siendo la fecha y hora para continuar la diligencia, una vez se agotó la etapa de pruebas solicitadas por las partes y desarrollada por el despacho conforme lo dispone el CNSCC, están presentes el Doctor Jairo Nicolás Pérez Cabarcas identificado con cedula de ciudadanía No. 8.710.852 de Barranquilla T.P.38287-D1 del CSJ abogado en representación del Quejoso Juan Carlos Pérez Llerena, las partes presuntamente infractoras Doctor Christian Ricardo Insignares Cera con cedula de ciudadanía No. 72.286.234 de Barranquilla T.P. 154832 del CSJ, el Doctor Jamilton Mejía Cupitra con cedula de ciudadanía No. 72.143.500 de Barranquilla T.P. 75585 del CSJ, apoderado del Doctor Luis Carlos Figueroa Saito identificado con cedula de ciudadanía No. 1.140.828.626 de Barranquilla, a quien el despacho le confiere la personería para representar a su mandante en la presente audiencia, e igual la delegada del Ministerio Publico Doctora Ingrid Ayola Coronado con cedula de ciudadanía No. 32.607.429, El despacho procede a emitir pronunciamiento teniendo en cuenta todo lo desarrollado en el plenario, así: Se Recibió querrela vía email por parte del apoderado del Quejoso Juan Carlos Pérez Llerena, doctor Jairo Nicolás Pérez Cabarcas en donde exponen unos hechos en contra de los señores Cristhian Insignares Cera y Luis Carlos Figueroa Saito, por presuntos comportamientos contrario a la posesión y tenencia de bienes inmuebles. Esgrimen en sus hechos que su cliente entró en posesión el 15 de abril de 2016 hace cinco (5) años del inmueble con nomenclatura 603 y desde el día primero (1°) de octubre de 2019, las oficinas 309, 310 y 311, las cuales tiene su respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Que los inmuebles se encuentran ubicadas en el Edificio GAMA P.H. ubicado en la Carrera 52 No. 75-111, manifiesta el apoderado que su mandante ha poseído el inmueble de materia quieta y pacífica. Asimismo dice que su cliente ha poseído dichos inmuebles de manera interrumpida y pública, con ánimo de señor y dueño, ejerciendo sobre ellos actos constantes de disposición. Alega que su poderdante tuvo conocimiento que el día 30 de septiembre de 2020, los presuntos infractores Cristhian Insignares Cera y Luis Carlos Figueroa Saíto, actuaron sin ningún requisito legal ni constitucional con acciones de hecho que van en contra de los derechos de posesión de su cliente, utilizando poderes otorgados por los supuestos herederos o



NIT 890.102.018-1

propietarios de los inmuebles descritos y solicita en sus pretensiones que se declare probada la posesión que ha ejercido el Quejoso, que los presuntos infractores deben volver las cosas al estado en que se encontraban, antes de producirse la perturbación, aportan documentales, piden testimoniales, entre ellas la Representante Legal del Edificio Gama, aportan igualmente oficio expedido por la Administradora del Edificio Gama P.H. con respecto a solicitudes de estado de cuenta de oficina, hecha por el presunto infractor Luis Carlos Figueroa Saíto, igual copia de escrito dirigido a la Administración del Edificio por el mencionado presunto infractor, donde piden información de los encontrados en los inmuebles materia de audiencia. Igual acompañan escrito de la señora Alix Marina Jarma Mugno, copia de su cédula de ciudadanía, Certificado de tradición inherentes a los inmuebles. Certificación de la calidad de Representante Legal del Edificio expedida por parte de la secretaría de Control Urbano y Espacio Público y sendos oficios por parte de los presuntos infractores al Edificio Gama, Poder especial, amplio y suficiente de Adrián Javier Móvil Bedoya otorgando a Cristhian Ricardo Insignares Cera para la cesión de derechos herenciales, sobre bien inmueble No. 603, con su respectivo Certificado de Tradición. Que el día 30 de octubre de 2020, se avoca el conocimiento ordenándose la realización de la audiencia pública dispuesta en el artículo 223 del Proceso verbal Abreviado, donde el día 31 de octubre de 2020 se da inicio a la audiencia pública y se dispone la intervención de las partes entre ellas tenemos que en los argumentos las partes aducen: .-EL QUEJOSO alega que es propietario de la oficina 301 del Edificio Gama, pero desde el año 1995 trabaja allí y sin más no recuerda tiene conocimiento de que la oficina 603 y 309 que componen la 309, 310 y 311 están abandonadas en su totalidad; afirma que desde abril o enero de 2016, la administración las intervino por el tema de cucarachas, malos olores, etc, para hacerle limpieza, que él había ingresado pacíficamente e instaló el archivo en la oficina 603: desde ese momento la ha mandado a arreglar y ha pagado la administración y desde ese tiempo permanece en la oficina, la ha pintado y le ha arreglado y a finales del mes de septiembre de 2020, va a entrar y se lleva la sorpresa de que habían cambiado las chapas, amparado por una orden del heredero, creyendo que era una orden judicial o policiva y de ahí consultó a su abogado, de igual manera desde octubre de 2019 la tiene, la arregló, la limpió y pinto, tenía muebles, cuadros, nevera, abanicos, e igual pagó administraciones de la oficina, que esa oficina la arregló el señor Reinaldo y que sucedió lo mismo, 309, 310 y 311 fue a abrir y encontró las chapas cambiadas, que igual fue con poder, su apoderado complementa afirmando que su cliente es poseedor regular pacífico, sin ninguna interrupción de los inmuebles materia de diligencia, que su cliente ha hecho actos de posesión como lo dice su Queja, que no es el escenario de hacer valer los derechos por partes de los presuntos infractores y que la ley policiva no puede darle curso a esas acciones, solicita se le restituya la posesión a su cliente en forma



NIT 890.102.018-1

inmediata.- -A su vez la parte presuntamente Infractora Cristhian Insignares Cera, manifiesta que no es infractor, que su padre tiene una oficina. La 607, donde tienen una despacho, que hace aproximadamente entre 15 a 17 años que visita la oficina Gamma, a partir del 20 de septiembre de 2020 visita la oficina 603. averiguó quien era su propietario, descargó el certificado de tradición y vio que era Adriano Móvil, encuentra amigos en común, poniéndose en contacto y compra los derechos herenciales, ellos le manifestaron que la oficina estaba desocupada, los herederos le otorgan poder para los trámites y al observar la oficina 603 encuentra que la oficina está violentada, entra y observa que tiene unos archivos envía una carta a la administración y les dice que el actúa en representación de los herederos y habla con dos funcionarios de Expomes del cual presuntamente es propietario el señor Juan Carlos Pérez y les dice que deben sacar sus pertenencias, se entrevistó con el Quejoso, la administradora, Raúl Cano y Rosario Pérez los tres últimos miembros del consejo de administración, hablan y le dice que puede pasar por las llaves, que todo estaba listo, Inician las acciones de propuestas de pagos, la oficina tiene deudas de agua por 23 millones de pesos, canceló, impuestos de 10 millones de pesos, y se encuentra negociando el pago de la administración, expresa que se encuentra frente a un presunto delito de fraude, de invasión de predios tiene correspondencia y evidencias desde año 2003, que las aporta; que actualmente es el titular, que está destruida la oficina y los herederos le manifiestan que posiblemente había fraudes y demás. Afirma que el señor Juan Carlos Pérez debe administración. Su apoderado Abogado Luis Carlos Figueroa S., manifiesta asimismo que el Quejoso reconoce la propiedad en cabeza de otro, y que existen unos herederos e igual ratifica la posesión de su cliente Alix Marina Jarma M., que el apoderado de la parte Quejosa afirma que su cliente tiene una posesión regular, lo que es una forma de inducir en error al despacho, porque ese tipo de posesión está descartada, que bajo ninguna circunstancia reconoce hecho o derecho al señor Juan Carlos Pérez, quien por vía wapsap no manifestó en ningún momento impedimento para retirar los elementos, nótese que nadie le reconoce derecho a él, ya que la titular es la señora Alix Marina Jarma M., y en razón a esa calidad le otorgó poder para hacer las gestiones pertinentes de acuerdos con la administración e igual con las empresas prestatarias de servicios y realizó arreglos y mejoras de algunas irregularidades, de las oficinas 309, 310 y 311. Expresa que lo afirmado por el Quejoso se contradice con lo encontrado en el lugar. Que tiene la documentación que estaba en el buzón, cuentas a nombre de su cliente y afirma que a Juan Carlos Pérez no les asiste ningún derecho.-. Ana Emilia en su condición de administradora del Conjunto, manifiesta que ella viene como asistente desde finales del 2014 y en titularidad de la Copropiedad hace aproximadamente un año, que ella laboró 10 años, siempre tuvo conocimiento de las oficinas abandonadas por sus propietarios, Que debido a la precaria situación del edificio, y el abandono, el ingreso



NIT 890.102.018-1

de palomas, roedores y otros animales, en las oficinas; se vio obligada a realizar una intervención de las oficinas mencionadas, para evitarles perjuicios a los demás residentes del Edificio, que en el caso de la oficina 603 se trajo una persona para abrir a finales del año 2015 y procedieron a realizar una limpieza que la hizo la administración en compañía del señor Reinaldo Cabarcas, en la oficina 603, varias veces trataron el tema en reuniones con la Asamblea y con el consejo de administración y decidieron que al no manifestar los propietario interés por esas oficinas le cedieran el ingreso al señor Juan Carlos Pérez Llerena en el año 2016; que debido a una situación de ruptura de los tubos internos de las oficinas, que inundaron el edificio, tuvieron que intervención; que el señor Juan Carlos quien es vecino del frente se ofreció a realizar limpieza y remoción de elementos y en contraprestación le facilitamos el ingreso hasta la fecha que el anota y su manejo ha sido pacífico. Que en septiembre 21 de 2020 le informan mediante oficio que las personas que aparecen en el certificado de tradición solicitan hacerse cargo de las obligaciones y ella manifiesta que están ocupadas y me entero que le cambiaron las guardas a las oficinas y les dice que se pongan en contacto con él para el manejo que se le daría a los elementos que se encontraban en ellas. En ese orden de ideas los presuntos infractores presentaron mediante correo respuestas a la queja con sus respectivos anexos, sin embargo, se valorará en la etapa de pruebas lo que considere el despacho pertinente, habida cuenta que el artículo 223 del CNSCC es claro en cuanto al desarrollo del proceso. Seguidamente se procede a enunciar lo desarrollado en el desplazamiento de la Inspección Urbana de Policía No.14, en los inmuebles materia de audiencia, así: Decretada la practica de diligencia, esta se llevó a cabo el día 28 de noviembre de 2020, donde fue recibido el despacho por la administradora Ana Emilia Rosales unto con las partes presuntamente infractoras, señores Luis Figueroa Saito y Cristhian Insignares Cera, y en el lugar se hicieron presente la parte Quejosa con su abogado Jairo Nicolás Pérez Cabarcas, La Personera Delegada Ingrid Ayola Coronado y personas que estaban atentas a la diligencia. En en lugar fuimos direccionados a las oficinas materia de diligencia previa descripción del lugar, en el ingreso a la oficina 309, se observó la seguridad del acceso, con muestras de forzamiento en la pestaña que está del lado de la cerradura, un interior con su distribución en mal estado, como los espacios destinados para baños, con evidencia de parte del despacho que no han tenido funcionamiento por mucho tiempo, el lugar está compuesto de 2 oficinas interna, una de ellas tiene un baño interno en regular estado de conservación, en el interior unos muebles en mal estado de conservación, y dos cajas con información de ser de mini Split, que en una de ellas hay una condensadora y la otra está vacía, presentó apariencia de limpieza el área. Según la administradora el lugar corresponde a las oficinas 309, 310 y 311, se deja constancia que la descripción es objetiva y no técnica. Asimismo el despacho se desplazó a la oficina No.603, cuya



NIT 890.102.018-1

descripción conforme a la percepción del despacho, muestra violencia en su chapa de ingreso, en el marco de la puerta una marca de haber tenido una placa, ya en el interior se encontró un piso de plantilla rústica, en malas condiciones, tiene un alto olor de humedad y un ambiente insalubre, bienes en su interior como ventana en mal estado, pintura de vieja data, presenta 21 perforaciones en una de sus paredes, donde se tenían al parecer elementos, en el lugar hay unos bienes muebles como sillas secretariales tipo ejecutivo del presunto infractor Cristhian Insignares Cera, el baño en mal estado sin uso por tiempo indefinido y se concluye que la oficina está en mal estado, la cual no es apta para desarrollar actividades. Se dejó constancia que al interior de la oficina 310 hay dos elementos como son un aire acondicionado, un sofá cama, cortinas Black ut del Quejoso. Seguidamente se reciben los testimonios presentándose el señor Reinaldo de Jesús Cabarcas Cardona, quien manifestó tener 24 años de servicio en el edificio, dice conocer al quejoso, a quien le lava su carro, que la oficina donde se encontraba estaba cerrada, en condiciones deprimente y llena de impurezas, que hace 6 años, el quejoso le dijo que abrieran la oficina y le dio orden de arreglarla, limpiara y botar todo lo que estaba dañado por el comeén. Manifiesta que no conoce al propietario, que hasta ese momento veía a los señores que allí estaban y dicen ser los dueños, que llegaron después que el arregló la oficina, aunque no le consta porque no los vió, que le dicen (infiere el despacho la frase por el corte que tiene), que entraron y cambiaron la chapa y ahí fue que se enteró ya que al no poder abrir la oficina el Quejoso fue y le manifestó que la chapa estaba cambiada y ahí se enteró; que el vigilante no supo dar explicación. Señala asimismo al presunto infractor Cristhian que de ahí bajó a la oficina 603 a la cual se le había cambiado la chapa, el día de eso se lo debe. En respuestas dadas al despacho del conocimiento que tiene de las administraciones que ha conocido, expresó que conoció a Carlos Pertuz y después a la señora Ana Emilia Rosales, que cree tener 6 a 7 años de estar en el cargo, responde igualmente que las anteriores administraciones no hicieron nada ante el abandono de las oficinas y cuando se presentó un problema de lluvias, el entró al lugar y arregló por orden de la administradora actual, señora Ana Emilia Rosales y se volvió a cerrar. El cargo que ejerce es el de vigilante; a la pregunta de si le hacía mantenimiento a la oficina 603, respondió que no le había hecho mantenimiento solo le colocó unos estantes después de limpiarla y eso fue hace 5 o 6 años, en respuesta de porque involucra al quejoso si el recibió una orden de la administración, respondió que el Quejoso le dio acceso a limpiar y pintar, pero primero fue la administración. Afirma que el Quejoso le pagó \$1.500.000,00 hace más o menos 6 o 7 años por los arreglos en las oficinas donde duró 15 días, dice que la oficina tiene más de 24 años de estar abandonada, que empezó a ver personas diferentes ingresando a las oficinas mencionadas hasta ese momento y se enteró por los vigilantes. En respuesta a los presuntos infractores que responden igual en causa propia y representativa, el



NIT 890.102.018-1

testigo manifestó que entró la primera vez a realizar arreglos y la segunda por petición del Quejoso en las oficinas 309,310 y 311, no se acuerda del tiempo en que los hizo, que el recibe ordenes de su jefe Ana Emilia Rosales la administradora y para pintar de don Carlos. Que al ingresar a las oficinas no tenían servicios públicos, pues estaban cerradas, que no instaló servicios públicos, que las puertas de las oficinas estaban abiertas en relato anterior de este testimonio dijo que no tenían seguro. Que no tenían uso de las oficinas que el supiera, afirmó no conocer a los propietarios de las oficinas, siempre estaban cerradas. Igual responde que no conocía al finado propietario de la oficina 603. Con el presunto infractor manifiesta que lo ha visto 2 o 3 veces, cuando abrieron y luego ingresó como propietario, niega que la oficina 603 tenga servicios ni el los haya instalado, manifestó que el Quejoso no le pedía que realizara oficios a cada rato en las oficinas. Agrega que el Quejoso es quien le da trabajo. En la continuación de la audiencia se presenta la señora Ana Carolina Samper Vega, quien después de exponer situaciones atinentes a la oficina 603 se prescinde de su testimonio por inhabilidad en grado de parentesco, escogiendo en forma oficiosa el despacho un testimonio, quien fue el auxiliar de servicios varios al señor Juan Bautista Gutiérrez, quien adujo tener 18 meses aproximados de servicios, y dijo no tener ninguna información de las oficinas, solo sabe que la tenía arrendada el señor Quejoso, que desde que entró estaban cerradas, llenas de moho, desde afuera se distinguía algo, Que conoce al señor Reinaldo Cabarcas desde hace tiempo, reitera lo dicho por el señor Cabarcas, en el sentido que le hace labores al Quejoso, que tiene conocimiento de que le han hecho trabajos a la oficina, porque no estaban como hoy se muestran, que veía trabajando los sábados en el lugar, no tiene conocimiento si la administración estaba presente cuando hacían las labores. En el repreguntado que le hace el presunto infractor, le responde que el ha realizado la limpieza y una vez fumigó por mes y pico la oficina 603, afirma que él trabaja los sábados en la mañana porque el titular de la recepción compensa el tiempo, y él estaba presente cuando se retiró el mobiliario, igualmente afirma que la oficina 603 estaba abandonada y las demás no podía verlas, que el se limita a lo suyo áreas comunes. Se prescindió del testigo Jairo Miguel Tejada Pérez, por no portar el documento de identidad. Se hizo entrega por parte de la administradora Ana Rosales de las Actas de Asamblea General de Copropietarios del 22 de abril de 2019 y Acta de asamblea Extraordinaria del 29 de agosto de 2019, junto con un acta de reunión del Consejo de administración. Siguiendo el decurso procesal el despacho entra a **CONSIDERAR**: El Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana en el Título VII dice de la Protección de bienes inmuebles y el capítulo I habla de la posesión, la tenencia y las servidumbres. En el artículo 75 establece las definiciones conforme al Código Civil, en sus artículos 762, 775 y 879, en el artículo 77 dice que comportamientos son contrarios a la posesión y mera



NIT 890.102.018-1

tenencia de bienes inmuebles con sus respectivas medidas correctivas. Asimismo, el artículo 79 establece quienes pueden realizar el ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles. De conformidad a lo expuesto procede el despacho a valorar las pruebas según los argumentos expuesto, así: En los argumentos El quejoso solicita se le restablezca el acceso a las oficinas de las cuales hacía uso desde el año 2015, ya que no considera las acciones de los presuntos infractores legales para despojarle de lo que el tenía en posesión. Los presuntos infractores igual en sus argumentos exponen que ellos están haciendo uso de otorgamiento de mandatos en el caso de la oficina 603 compra de derechos herenciales, a los hijos del propietario (fdo) y en las oficinas 309, 310 y 311 igual otorgamiento de poder para representar a la propietaria a fin de responder por las obligaciones pendientes ante la Entidad donde se tiene la copropiedad. Dice el Quejoso que tiene la posesión de unos bienes inmuebles donde ha realizado arreglos y los tiene en mantenimiento de sus obligaciones entre ellas, la administración, **sin embargo cotejando con lo suscrito por la administradora Ana Emilia Rosales, aparece que no es cierto, ya que ella le está realizando al presunto infractor Luis Carlos Figueroa Saitó, quien representa los intereses de Alix Marina Jarma Mugno, que existe una deuda dese el 2001 hasta el mes de septiembre de 2020, y afirma en el comunicado que ella intervino las oficinas por el abandono en que se encontraban, quiere decir que la acción de acceder al bien inmueble fue por una extrema necesidad y debido a ello se tuvo que conjurar una situación de emergencia y eso fue hasta ese momento. Este aspecto coincide con lo afirmado por el testigo Reinaldo Cabarcas Cardona, quien en su deposición explicó en igual sentido lo expuesto, sin embargo hace el reconocimiento al Quejoso porque posteriormente le dice que abra, limpie y arregle y por ello le da un pago, que es el sentido de agradecimiento que expresa en la declaración, porque siempre dijo que el Quejoso le daba trabajo que se entiende es adicional al que tiene en forma fija con la Administración del edificio, y es su hombre de confianza. Nota el despacho que en ningún momento el testigo afirmó que el lugar tuviese mantenimiento, su declaración se enfoca en un momento y no en varios y llama la atención que en el tiempo de servicios que manifiesta tener no haya conocido a los propietarios de las oficinas o por lo menos tener referencias de ellos, ya que estos debieron interactuar por si o por otras personas, se contradice con la Administradora Ana Emilia Rosales, quien afirmó en escrito que las oficinas tenias más de 10 años abandonadas y el afirmó que tenían los 24 años que tiene de servicio. Es menester destacar que en la descripción objetiva que hace el despacho no se evidencie el ánimo de señor y dueño, que contempla la Ley por parte del Quejoso, ya que si bien es cierto se intervinieron las oficinas que fue por la administración, el ejercicio de la tenencia se observa fue entregado por ésta última, especialmente cuando en su intervención en la audiencia afirmó que tomaron la decisión de cederle el ingreso al Quejoso en el**



año 2016 para instalar unos archivos y en el año 2019 al tener una situación similar el quejoso, vecino del frente de los inmuebles 309, 310, 311, se ofreció a realizar una limpieza y remoción de elementos y en contraprestación ellos le facilitaron el ingreso desde la fecha que el anota. **Quiere decir esto que es la administración la que se abrogó el derecho de hacer la entrega de los bienes inmuebles, por tanto no es una posesión en sentido jurídico como establece la legislación colombiana.** Es importante señalar que no se trata de unidades residenciales, es un Régimen de Propiedad Horizontal, de carácter diferente, comercial, por lo tanto, su regulación es especial y, en el caso materia que nos ocupa, existe una obligación por parte del Consejo de Administración y de la Administración de velar por los bienes que están bajo su custodia y **no disponer libremente de ellos sin haber agotado los medios expeditos y las vías legales para realizar disposiciones que afecten el derecho real.** Ahora bien, el acta de fecha 22 de abril de 2019, en uno de sus apartes dice “la situación de las oficinas 309-310-311 abandonada se analizará detenidamente por la representante de la oficina 308 que es experta en el manejo de estos temas” **esto evidencia que en esta fecha no había posesión ni tenencia de las mismas;** siguiendo con las deliberaciones de los órganos de administración tenemos que Acta No. 2 emanada del Consejo de Administración del Edificio Gama, el 2 de septiembre de 2019 en el análisis de la cartera a corte de junio de 2019, aparece como miembro del Consejo de administración el quejoso, en uno de los ítem aparece “En relación con las oficinas y locales que en estos momentos se encuentran abandonados como lo son local 4 local 5/309-310-311 y 603 se decidió lo siguiente: local 4 local 5 y 603 formalizar contratos de arriendos y pagos de administración con sus ocupantes. Las oficinas 309-310-311 se van a limpiar y arreglar para arrendarlas y generar ingresos adicionales para el edificio”..., e igualmente se hace el nombramiento como administradora a la señora Ana Emilia Rosales Pereira. Y finalmente la suscriben los miembros del Consejo de Administración, entre ellos el Quejoso. Esto lo considera plena prueba el despacho de que nunca el Quejoso ha tenido la posesión ni tenencia de las oficinas 309, 310 y 311. **En cuanto a la oficina 603 según la descripción realizada por el despacho no tiene las características de una posesión o tenencia con ánimo de señor y dueño, especialmente por el grado de deterioro y abandono en que se encontró, por lo cual aducir que se tiene un ejercicio así fuere irregular demanda un cuidado, mantenimiento y conservación de la cosa, lo cual no se observó el despacho, por lo evidenciado el interior de la misma y que nos fue afirmado en forma contundente por los testigos.** En ese orden de ideas es claro para el despacho que no están dados los presupuestos jurídicos para incoar la acción que se pretende por parte del Quejoso. Como corolario de lo anterior tenemos que en el Régimen de Propiedad Horizontal la administración es la que representa a la copropiedad y tiene facultades de acuerdo a la Ley 675 de 2001 de ejecución,



NIT 890.102.018-1

conservación, representación y recaudo, según el régimen y en el acerbo probatorio se observó que este deber no ha sido aplicado conforme por parte de la administradora Ana Emilia Rosales Pereira a las oficinas 309, 310, 311 y 603, materias de solicitud de amparo, ya que en ningún momento aparece una gestión diligente de búsqueda de los copropietarios de los inmuebles abandonados o de sus familiares para que se hagan responsables de las obligaciones, o las acciones legales para recuperar las carteras vencidas con las acciones de embargo pertinente por parte de la administración y del Consejo de Administración; por un lado, no se censura o reprocha por parte del despacho la intervención para conjurar un flagelo de insalubridad y daños que afectaría a los que tienen sus oficinas y Locales en el Edificio, porque era necesario, pero por otro lado, considera el despacho una irregularidad, la toma de decisión de ceder o entregar unos bienes inmuebles para uso del Quejoso, lo que es una extralimitación de las funciones que se considera un abuso de la confianza puesta por la Persona Jurídica que representa, e igualmente por ser miembro del Consejo de Administración El Quejoso, que implica labores de tipo orientación, coordinación y asesoría de la administración, no representa a los copropietarios, la que debe ejercerse una labor en aras del interés de la persona jurídica. El cual debe dilucidarse ante la autoridad civil correspondiente. Concluye el despacho que este aspecto tratado, de plena evidencia, veraz, sin lugar a contradicción, es el más relevante frente al acerbo probatorio presentado por las partes, para decidir el fondo materia de pretensión, y que está en consonancia de lo dispuesto en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, en el artículo 79 que nos dice quiénes pueden promover la acción policiva para el caso de perturbación de los derechos, y en el numeral 1 dice que puede hacerlo el titular de la posesión o mera tenencia del los inmuebles, es lo que se infiere como la legitimidad para instaurar la acción, al respecto El Quejoso carece de esa titularidad, por lo expuesto por el despacho en su análisis de acerbo probatorio, se **RESUELVE: ARTICULO PRIMERO: Denegar por falta de legitimidad para actuar, la solicitud de protección de los bienes inmuebles por tenencia distinguido con los números 309,310 y 311 del piso 3, cuya tradición está a favor de la señora ALIX JARMA MUGNO, y el número 603 en el piso 6 que está a cargo del señor ADRIANO MOVIL ARIAS (fdo), y que está en proceso de cesión de derechos herenciales, incoada por el Quejoso Juan Carlos Pérez Llerena, representado legalmente por el profesional del derecho JAIRO NICOLAS PEREZ CABARCAS, donde no se dieron los presupuestos legales para conceder el amparo que se predicaba, conforme a lo expuesto. ARTICULO SEGUNDO: Declarar libre de toda imputación de infracción a los señores LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO Y CRISTHIAN RICARDO INSIGNARES CERA, quienes se encuentran actuando conforme a mandatos que deben ser ejecutados según las reglas de Régimen de**



NIT 890.102.018-1

Propiedad Horizontal e incluso las diferencias que surjan o irregularidades que consideren vulneradoras de sus derechos de copropiedad, dirimir las ante las autoridades civiles correspondientes. **ARTICULO TERCERO:** Advertir que se abstengan entre las partes de cualquier acto que perturbe, afecte, moleste el ejercicio de la tenencia de los bienes inmuebles arriba relacionados, a los cuales se les debe dar el tratamiento que dispone la ley 675 de 2001, con ocasión de las circunstancias que se han dado con ellos. Esto es el efecto devolutivo, es decir inmediato. **ARTICULO CUARTO:** Contra el presente pronunciamiento de fondo proceden los recursos dispuestos en el numeral 4 del artículo 223 del CCNSCC. Que se está notificando en estrado. Seguidamente solicita el uso de la palabra el apoderado del quejoso quien Manifiesta: En mi calidad de apoderado judicial del señor JUAN CARLOS PERREZ LLERENA, y este a su vez en calidad de quejoso o querellante dentro de la siguiente acción policiva y atendiendo lo preceptuado o normado en el artículo 223 numeral cuarto del CCNSCC y demás normas congruentes manifiesto que presento recurso de apelación contra la decisión de la Inspección de Policía 14.

El presente recurso lo sustento de manera general ya que lo estaré profundizando en el término indicado ante el superior jerárquico, Primero: En nuestro criterio esta agencia policiva en la cual fundó sus argumentos para tomar la decisión apelada no cumplió con los requisitos exigidos por la constitución y la ley en cuanto a la valoración integral de las pruebas únicamente baso su decisión en pruebas allegadas al proceso que daban sustento a manifestaciones de la administradora. Segundo: De acuerdo al artículo 772 del código civil cuando nos instruye sobre la posesión violenta tampoco esta agencia policiva la tuvo en cuenta, ya que está probado por testimonios allegados a la querrela y por inspección judicial que hubo violencia en los predios u oficinas materia de posesión. Tercero: De acuerdo a lo anterior se desborona, se desvanece la falta de legitimidad que dictamino este despacho en contra de mi patrocinado. Cuarto: Manifiesto a este despacho que me reservo el derecho ante el superior jerárquico de ampliar la presente solicitud de apelación. Corrijo manifiesto a este despacho que presento en calidad del apoderado del quejoso recurso de reposición y el subsidio de apelación. En este momento retoma la palabra la Inspectora para manifestar que si bien es cierto al inicio se dijo que se interponía recurso de apelación y no se sustentó como dice el numeral cuarto sino por instrucción de esta servidora se le leyó lo que la norma dispone que son los recursos de reposición y apelación, en el cual es obligatorio reponer para determinar si hay lugar a una apelación, teniendo en cuenta lo expuesto y de la corrección que hace el abogado del quejoso, el despacho en su pronunciamiento tomo los argumentos de las partes los sopeso conforme a las pruebas tanto recepcionadas como recibidas y cuando el dice plena prueba de un documento o de una expresión quiere decir que es veraz, que es valida y que no tiene lugar a refutación, es bien cierto que se dio una ocupación pero no fue de ejercicio propio, la administración la entrego y eso no puede ser pasado por alto y no solo está la declaración de la administradora, sino las actas que convalidan lo



afirmado y esta aceptado por el quejoso, por lo tanto frente a esto no hay prueba que supere lo que representa el documento. Es mas en los testimonios que ahí muy bien los tienen ustedes, solo se hablo de un momento de ocupación pero en los videos que están aportados en el plenario, los inmuebles no presentan el ejercicio como tal, por ello mal puede este despacho darle la legitimidad de un ejercicio a quien no lo tiene y mas si se tiene en cuenta que hay evidencias que contradicen lo afirmado por el quejoso de pagos, de expensa de administración, con lo esgrimido de deuda por parte de la administración e igualmente el estado en que se encontró los inmuebles especialmente la oficina 603, en ese orden de ideas el despacho no repone bajo ninguna circunstancia el pronunciamiento de fondo que ha emitido, sin embargo concede la apelación para que sustente ante el superior lo que ha bien considere esta entidad no tuvo en cuenta para la pretensión de su cliente. Seguidamente solicita el uso de la palabra el doctor Jamilton Mejía Cupitra: Quien manifiesta que acepta el pronunciamiento. El despacho dentro del término de 48 horas compulsara al superior el expediente para cumplir el proceso de alzada. Notificados en estrado, no siendo otro el objeto de la presente se firma por las partes intervinientes.

Carolina Novoa Luna
Inspectora
cnovoa@barranquilla.gov.co

Quejosos

C.C. No 8.710.852 de Barranquilla
Abogado T.P.38287-D1 del CSJ

Presuntos Infractores conciliados

C.C. 72.143.500 de Barranquilla
Abogado apoderado T.P.75585 del CSJ

C.C. 72.286.234 de Barranquilla
T.P. 154832 del CSJ

Ingrid Ayola Coronado
Delegada Ministerio Publico

Adier Oliveros Carpintero
Secretaria.-

Señores
JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.

REF.: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE. EDIFICIO GAMA PH
DEMANDADO. ALIX MARINA JARMA MUGNO

RAD.: 2021-00419

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA DEL AUTO EMITIDO EL 2 DE MARZO DEL 2022 POR EL CUAL SE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO, mayor de edad, con domicilio en Barranquilla, identificado como aparece al pie de su firma, actuando en calidad de apoderado del demandado señora **ALIX JARMA MUGNO**, mayor de edad, con domicilio en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 32.683.322 de Barranquilla, muy respetuosamente me dirijo a usted mediante el presente escrito para presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN contra el auto que libra mandamiento de pago de fecha 2 de marzo de 2022, notificado por estado electrónico No. 34 de fecha marzo 3 de 2022**, todo lo cual hago basado en las siguientes:

CONSIDERACIONES FÁCTICAS Y JURÍDICAS

1. Oportunidad procesal

El inciso tercero del artículo 8 del Decreto 806 de 2020, al respecto de la notificación personal, advierte que “*se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación*”, es decir, que para el caso concreto el juzgado puso a disposición del suscrito el expediente en fecha jueves abril 7 de 2022 por lo que los dos días a los que hace referencia la norma citada son el viernes 8 de abril y lunes 18 de abril, por lo que los términos empezarían a correr a partir del día martes 19 de abril de 2021.

Sin embargo, al tiempo de la revisión de constitucionalidad del decreto 806 de 2020 por parte de la H. Corte Constitucional, se dispuso por su parte que “*en consecuencia, la Corte declara la exequibilidad condicionada del inciso 3 del artículo 8 (...) del Decreto Legislativo sub examine en el entendido de que el término de dos (02) días allí dispuesto empezará a contarse cuando el iniciador recepciones acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje*”.

Para el caso concreto, su despacho podrá evidenciar el acceso al expediente, por parte del suscrito, con el correo electrónico que fue recibido de su parte en fecha abril 7 de 2022 enviando adjunto los documentos relacionados con el expediente. Adicionalmente, su despacho mediante estado de fecha abril 7 de 2022 emitió auto de fecha 6 de abril de 2022 por el cual me reconoce personería para los efectos correspondientes.

2. Interrupción del término para contestar la demanda.

De conformidad con el art. 118 del C. G. del P. inciso cuatro que dispone “*cuando se interpongan recursos contra la providencia que concede el término, o del auto a partir de cuya notificación debe correr un término por ministerio de la ley, este se interrumpirá y comenzará a correr a partir del día siguiente al de la notificación del auto que resuelva el recurso*”; le solicito al señor Juez tener en cuenta que con la presentación del presente recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago se

interrumpe el término de contestación de la demanda el cual empezará a correr nuevamente luego que su despacho resuelva el correspondiente recurso.

3. Requisitos formales de los títulos ejecutivos.

Los títulos ejecutivos, han sido definidos por la doctrina como aquellos documentos auténticos que constituyen plena prueba, en los cuales consta la existencia a favor del demandante y a cargo del demandado, de una obligación clara, expresa y exigible, y que, además, reúnan todos los requisitos formales que exige la ley. (Compendio de Derecho Procesal Civil, Tomo III, Bogotá, 1972).

Así las cosas, es indispensable que, para que el demandante ejecutivamente pueda reclamar el cumplimiento de una obligación clara, expresa y exigible, necesariamente se estudie el documento bajo el cual se sustenta dicha pretensión, esto es, el título ejecutivo. En otras palabras, para que pueda alegarse la existencia del título ejecutivo y exigir su cumplimiento frente al demandante, es necesario que cumpla todos los requisitos que establece la ley.

Bajo este contexto, el Código General del Proceso en el artículo 422 establece las condiciones de forma y fondo bajo las cuales debe estar sujeto el documento para que pueda predicarse su validez y existencia de título ejecutivo al señalar que tales documentos deben provenir del deudor (...) y constituyan plena prueba contra él (...) (parte pertinente).

Por su parte, en cuanto a las condiciones de fondo, el artículo bajo análisis establece que se hace necesario que en los documentos base para la ejecución se encuentren obligaciones claras, expresas y exigibles a favor del demandante y a cargo del demandado. Para las obligaciones que deben ser pagadas en dinero, se requiere que, además de lo anterior, sean liquidadas o liquidables por simple operación aritmética. Frente a estas calificaciones, el Consejo de Estado Sección Tercera, Auto 68001233320170084401 (62946), Oct. 28/19 ha hecho importantes precisiones en cuanto a lo que se entiende por obligaciones claras, expresas y exigibles. Señalan que una obligación será (i) clara *“cuando aparece fácilmente determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido”*; (ii) expresa por lo que *“deben constar, en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones sin que, para ello, sea necesario acudir a lucubraciones o suposiciones”*; y por último, (iii) exigible *“por no estar pendiente de un plazo o una condición”*.

En síntesis, para que el título ejecutivo pueda ser exigible debe cumplir con los requisitos de forma y fondo expuestos en el C. G. P. en su artículo 422.

3.1. Sobre el título ejecutivo para cobrar las expensas comunes.

El artículo 48 de la ley 675 de 2001 dispone, al respecto de los procesos ejecutivo para hacer efectivas las expensas comunes o cuotas de administración, que solo podrá exigirse, entre otros, *“el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional”*, y previamente el mismo artículo advierte que estos procesos ejecutivos se entablan para el cobro de *“obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias”* (parte pertinente).

Teniendo en cuenta la disposición anterior observamos que, en efecto, la sola certificación de la administradora, en este caso, constituye título ejecutivo, sin embargo, el mandamiento de pago en este proceso se extiende inclusive a cuotas que no se han causado aún por lo que no cumplen con el requisito de exigibilidad ya que a la fecha el plazo para el pago de posteriores cuotas de administración no se ha causado. Aún cuando se dispone en el art. 431 del C. G. del P. en su inciso segundo que *“cuando se trate*

de alimentos u otra prestación periódica, la orden de pago comprenderá además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen” en el caso particular no podemos considerar que estemos hablando de prestaciones periódicas teniendo en cuenta que las cuotas de administración de una propiedad horizontal están sometidas a un plazo el cual a la fecha no se ha cumplido y no existe en el reglamento de propiedad horizontal, ni en la ley, ningún tipo de disposición que permita acelerar el pago de aquellas expensas en las que no se haya vencido el plazo yendo esto completamente en contra de la condición de exigibilidad de la obligación para que preste mérito ejecutivo.

3.2. Carencia de exigibilidad del certificado presentado como título ejecutivo para el cobro.

3.2.1. La obligación es natural y no confiere derecho para el cobro.

Los artículos 2535 y siguientes del código civil hacen referencia a la prescripción como modo de extinción de las obligaciones, este asunto está directamente relacionada con la definición propia de una obligación civil y sus diferencias con una obligación natural a las que se refiere el artículo 1527 del código civil el cual advierte que son obligaciones naturales y NO CONFIEREN DERECHO PARA EXIGIR SU CUMPLIMIENTO aquellas obligaciones extinguidas por prescripción (numeral segundo del artículo 1527 del código civil colombiano).

Volviendo al art. 2535 es claro que en el certificado que se aporta como título ejecutivo a este proceso se están cobrando conceptos que no confieren derecho para exigir su cumplimiento dado que este se ha extinguido por haber operado la prescripción y haber transcurrido el tiempo sin ejercer el derecho que eventualmente le otorgaba la ley a la propiedad horizontal para hacer efectivas las expensas comunes. Teniendo en cuenta el tiempo de presentación de la demanda según el acta de reparto que fue en julio 9 del año 2021, al menos, hacen tránsito a la inexigibilidad planteadas todas las expensas comunes integradas al certificado de la administración anteriores al mes de julio del año 2016, es decir, que las expensas comunes que el demandante está cobrando del año 2001 y hasta el mes de julio del año 2016 no son susceptibles de ser exigibles a través de este proceso por, insisto, haber operado el fenómeno de la prescripción.

3.2.2. La copropiedad en asamblea de copropietarios renunció al cobro de las expensas comunes relacionadas con la oficina 309, 310 y 311 de propiedad del demandado.

No es menos importante lo que se expondrá a continuación y que evidencia que a la inexigibilidad de las expensas comunes por aspectos presentados anteriormente se le suma la renuncia expresa de la copropiedad en general al cobro de las expensas comunes que hoy pretende cobrar teniendo en cuenta lo que dispone en acta de asamblea de copropietarios de fecha abril de 2019 y agosto de 2019, y de consejo de administración del septiembre de 2019, a saber:

3.2.2.1. En el desarrollo del punto cuatro del acta de fecha abril 22 de 2019 (página 6 del documento anexo como prueba) se deja constar:

“Los ingresos presupuestados se clasifican en tres grandes grupos (...) y (...) está comprometido por unas oficinas abandonadas 309-310-311 (...). Luego consta lo siguiente “*En relación con las oficinas abandonadas la propietaria actual de la oficina 308 ofrece sus servicios como experta en negociaciones de inmuebles abandonados y con procesos legales vigentes para definir estrategias más efectivas a seguir*” (página 7). Es importante detenernos aquí para advertir que, en efecto, **la administración se alió con otros propietarios y el consejo de administración para ingresar arbitrariamente a la oficinas e ilícitamente apropiarse de las mismas** prueba de ello son las actas de las diligencias policivas, fallo de primera y segunda instancia del trámite policivo y otros documentos que prueban que la administración había renunciado al cobro de las expensas comunes e ilícitamente pretendió apropiarse de las oficinas y **como no lo logró** ahora ilícitamente pretende iniciar este trámite judicial cobrando expensas comunes que

no se le deben. Es decir, que este proceso judicial no es más que una forma de venganza o represalia contra mi representada por no haber logrado, la administración y sus aliados, apropiarse ilícitamente de los inmuebles.

Más adelante en la misma acta, la administradora actual manifiesta “la importancia de adquirir un programa, un computador y asignar un sitio de trabajo para desarrollar sus labores de una manera más cómoda” (...). Como resultado de esto **la administradora** al ingresar irregularmente a las oficinas de las que hoy persigue cuotas de administración, **abusando de su posición extrajo de las oficinas dos sillas interlocutoras, un escritorio tipo Luis XV y una silla de ruedas, giratoria y reclinable de propiedad de mi representada y las colocó como su mobiliario de oficina en la oficina de la administración.** Los abusos de la administración (administradora y consejo de administración) han sido interminables y esta demanda, así como **la certificación de cuotas de administración que se aportan carecen de claridad y exigibilidad por lo que el juez debe reponer negando el mandamiento de pago.**

En esta misma acta, página 11, consta la renuncia de la administración al inicio de acciones judiciales relacionadas con las cuotas de administración que hoy pretende cobrar cuando se afirma que “*la situación de las oficinas 309-310-311 abandonadas se analizará detenidamente por la representante legal de la oficina 308 que es experta en el manejo de estos temas*”, siendo que previamente se había hecho referencia a las deudas de las otras unidades privadas, respecto de las oficinas de mi representada ya se advertían las oscuras intenciones de la administración y sus aliados.

3.2.2.2. Apartes de la reunión de consejo de administración en fecha lunes 2 de septiembre de 2019: Luego de todas las constancias de los puntos anteriores, tenemos que mediante acta del consejo de administración (página 17 del documento o página 5 del acta de consejo de administración) se advierte lo siguiente: “En relación con las oficinas y locales que en estos momento se encuentran abandonados (...) se decidió lo siguiente: (...) **Las oficinas 309-310-311 se van a limpiar y arreglar para arrendarlas y generar ingresos adicionales para el edificio**”.

Es decir, la administración del edificio renunció a iniciar cualquier acción judicial referente a las cuotas de administración a tal punto que tomó la decisión ilegal de ingresar a las oficinas de propiedad de otro y arrendarlas.

Como consecuencia de la anterior ilegal decisión del consejo de administración y la administradora, la administración obtuvo recursos económicos tal y como se deja constar en acta de diligencia ante la Inspección Urbana Catorce de Policía de Barranquilla en la que fungió como quejoso el Sr. Juan Carlos Pérez Llerena, quien también es miembro del Consejo de Administración, y quien manifestó: “*Desde ese momento he pagado las administraciones en la cuenta de la administración (...) desde el 2016*”.

En la misma acta (página 5) interviene la administradora quien sostiene que “*me fui (sic) obligada ha realizar intervención a esas oficinas para evitarles perjuicios a los demás residentes del edificio. (...) se decidió que los propietarios que aparecen en el certificado de tradición no habían manifestado ningún interés en ella (...) es así como se toma la decisión de cederle el ingreso al Sr. Juan Carlos*”.

Posteriormente la administradora categóricamente señala (página 6) lo siguiente: “*también tengo que reconocer en contraprestación de esas oficinas la administración ha recibido unas consignaciones*”. Esto evidencia que la administración renunció al cobro de las expensas comunes relacionadas con la oficina 309, 310 y 311 de propiedad mi representada y que no conforme con eso ha obtenido beneficios económicos imputables a las cuotas de administración por lo que la deuda que pretende cobrar es inexistente.

Existen muchas pruebas de alianza ilegal entre la administradora y los miembros del consejo, en especial con el Sr. Juan Carlos Perez, pero una de las más importante de aportará a este recurso y consiste en una certificación emitida por la administración en la que certifica que el Sr. Juan Carlos es poseedor, certificación de la cual se retracta posteriormente como consecuencia de un comunicado enviado por el suscrito.

3.2.2.3. Aparte del desarrollo del punto siete del acta de fecha agosto 29 de 2019:

Los asistentes aprobaron iniciar procesos de pertenencia a favor del edificio, sobre los siguientes inmuebles abandonados: (...) oficinas 309, 310, 311 (página 2 párrafo 3 de esta acta).

Página 4 del acta: “de los valores detallados en este cuadro hay algunos que se consideran de difícil recaudo y que **están mostrando unos valores de cuentas por cobrar que no son reales** como es el caso de los saldos de cartera de las (...) oficinas 309, 310 y 311. (...) **Se aprueba llevar estos saldos a una cuenta de provisión para deudas malas y que la cartera muestre un valor más ajustado a la realidad**”.

Esta última afirmación recopila todo lo antes descrito y evidencia la renuncia clara y expresa de la administración respecto del cobro de las cuotas de administración, así como la ausencia de cumplimiento en los requisitos del título ejecutivo.

3.3. Incumplimiento total de los requisitos del título ejecutivo.

Así, señor Juez, podrá usted evidenciar que **la obligación que alega la demandante no existe** y al no existir no hay exigibilidad **todo por haber renunciado al cobro al proceder ilícitamente** al invadir el inmueble para obtener un provecho ilícito que en todos los efectos libera al ejecutado en este proceso y a mi representado de pagar una deuda **inexistente**. Todos los argumento expresados hasta aquí y las pruebas aportadas no evidencian claridad en la obligación que la demandada pretende recaudar, por lo que el certificado de cuotas que aporta carece de los requisitos con que debe cumplir todo título ejecutivo como lo señala la ley y la jurisprudencia que en el sentido que una obligación será (i) **clara** “cuando aparece fácilmente determinada en el título; debe ser fácilmente inteligible y entenderse en un solo sentido”; (ii) **expresa** por lo que “deben constar, en forma nítida, en primer término, el crédito del ejecutante y, en segundo término, la deuda del ejecutado; tienen que estar expresamente declaradas estas dos situaciones sin que, para ello, sea necesario acudir a lucubraciones o suposiciones”; requisitos que no se cumplen en este caso.

4. Compulsa de copias a la Fiscalía General de la Nación.

No es de su competencia, señor Juez, pero todas estas conductas serán puestas a consideración de la **Fiscalía General de la Nación**, porque como se le ha manifestado a la administradora, al consejo de administración y la propiedad horizontal en general estamos frente a extralimitaciones de parte de todos los órganos de administración que han fraguado condiciones para disminuir a los propietarios de sus derechos y como NO les ha quedado otra alternativa, a pesar de no existir deuda por concepto de expensas comunes, han iniciado este proceso como una medida desesperada e infundada y utilizando a la justicia y a usted como una herramienta de venganza al no lograr su ilícito objetivo.

No obstante, es su deber informar a la autoridad competente los casos en que se pongan bajo su consideración conductas que puedan encuadrar en delitos punibles como lo es este caso; por lo que le solicito se sirva compulsar copias a la **Fiscalía General de la Nación** para lo de su competencia.

Por lo anterior, solicito al señor juez se sirva acceder a la siguiente

PETICIÓN

1. REPONER en el sentido de REVOCAR el auto que libra mandamiento de pago de fecha 2 de marzo de 2022, notificado por estado electrónico No. 34 de fecha marzo 3 de 2022, negándolo.
2. Respecto de los años que no pueden ser exigibles por haber operado la prescripción extintiva, sírvase **dictar sentencia anticipada** que impida a los demandantes seguir cobrando estas sumas de dinero.
3. Como consecuencia de lo anterior, en el evento que se hayan decretado medidas cautelares, levantarlas y condenar en perjuicios a la demandante.

PETICIÓN ESPECIAL

Comendidamente solicito al señor Juez revisar detalladamente todo lo aquí expuesto para que no se deje convertir la justicia en cómplice.

PRUEBAS

1. Actas de asamblea de copropietarios y reunión de consejo de administración a la que se hace referencia en las consideraciones.
2. Actas del proceso policivo que se adelantó ante la Inspección Catorce de Policía de Barranquilla.
3. Fallo de primera y segunda instancia del proceso policivo.

ANEXOS

Solicito señor Juez se sirva tener como anexos los siguientes:

1. Poder a mi favor ya fue presentado cuando me notifiqué.
2. Lo relacionado en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá notificaciones en la dirección física carrera 53 No. 75-138 de Barranquilla y en la dirección electrónica luis.figueroa@avocatlex.com .

Del señor juez, atentamente,

LUIS CARLOS FIGUEROA SAITO
C.C. No. 1.140.828.626
T.P. No. 240.456 del C. S. de la J.