



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Sexto de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla– Localidad Suroccidente

**FIJACION EN LISTA
ARTICULO 110 DEL C.G.P.**

SE FIJA EL PRESENTE AVISO POR UN (1) DÍA EN SECRETARIA HOY DIEZ (10) DE MAYO DE 2022 A LAS 8:00 A.M.

PROCESO N°.	ASUNTO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	TERMINOS
080014189006202200119-00	LIQUIDACIONE DEL CREDITO	EJECUTIVO	EFIJURIDICA	CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS APARTAMENTOS	DIEZ DIAS


CLAUDIA PATRICIA GUZMAN ZUÑIGA
Secretaria. -

Calle 56 Vía a la Cordialidad No. 11-102 UPJ Barranquilla
Barranquilla – Atlántico. Colombia
J06pqccmba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

Señor:

**JUEZ SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES
DE BARRANQUILLA ~ LOCALIDAD SUR-OCCIDENTE.**

E. S. D.

RADICADO : 08001-41-89-006-2022-00119-00.
REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO.
DEMANDANTE : **EFIJURÍDICA S.A.S.**
DEMANDADO : **CONJUNTO RESIDENCIAL ÁLAMOS APARTAMENTOS.**
ASUNTO : **CONTESTACIÓN DEMANDA EJECUTIVA.**

*JORGE ARTURO ARCINIEGAS MOLINA, varón, mayor de edad, con domicilio en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía N°.17.952.065 de Fonseca (La Guajira), abogado en pleno ejercicio profesional, portador de la T. P. N°.82.864 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico, Jorarciniegas@gmail.com, dirección de consultorio jurídico en la Calle 39 N°. 43 – 123 Piso 7°. Oficina F-11, del edificio y parqueadero “Las Flores”, de esta ciudad, en mi calidad de **apoderado especial principal** del Conjunto Residencial Álamos Apartamentos, según poder especial que acompaño, a usted, con dignísimo respeto por su alta investidura judicial, presento a su despacho, *dentro del término legal para hacerlo*, la contestación a la demanda ejecutiva de la referencia contentivo, además, de un acápite de excepciones de mérito, en los siguientes términos:*

HECHOS:

CONSIDERACIONES FÁCTICAS, JURÍDICAS Y NORMATIVAS.

Es imprescindible, su señoría, dejar clara y expresamente sentado, que la parte demandante, en esta acción ejecutiva, ha observado un accionar torticero, fraudulento e indebido, tanto, ética, disciplinaria y penalmente.

- i. En el encabezamiento de su libelo demandatorio en ejecución, el accionante civil, confiesa, claramente, que él, es aún el representante legal del conjunto residencial Álamos Apartamentos, toda vez que, manifiesta inequívocamente, tal hecho jurídico importantísimo, al declarar que, aún aparece como representante legal ante la alcaldía distrital y, a la vez, mediante una expresión por fuera del orden normativo, afirma que la representante legal “DE HECHO”, es la señora HELGA PATRICIA BORRERO THERÁN, desconociendo con esta afirmación, el principio legal de inoponibilidad de los actos.
- ii. Así las cosas, se observa claramente, que la demanda debió ser dirigida contra el representante legal del Conjunto Residencial Álamos Apartamentos que, **al momento de la presentación de la misma, era EFIJURÍDICA S.A.S.**, como lo demuestra el demandante, al aportar el certificado de representación expedido por la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público del distrito de Barranquilla. No es necesario ser un versado en derecho, para saber que la representación legal es un requisito *Sine Quanon*, para que una persona pueda actuar válida y legalmente, ante cualesquiera autoridades, entidades públicas o privadas.
- iii. En cuanto a los HECHOS esgrimidos por la parte ejecutante, es menester resaltar, que, éste, saltó del hecho NOVENO al DÉCIMO QUINTO y DÉCIMO SEXTO, por contera, no EXISTEN LOS HECHOS, **Décimo, Undécimo,**

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

Duodécimo, Décimotercero, ni Décimocuarto, omisión ésta, que el despacho, no observó y, a los cuales, es imposible referirse en contestación.

Puesto de relieve este asunto, pasaremos a responder los numerales, conforme lo planteó el demandante, a saber:

- 1) PRIMERO: Es un hecho parcialmente cierto. El accionante en ejecución, obvia de manera torticera, las motivaciones fácticas y jurídicas por las cuales, se dió por terminado el contrato suscrito entre EFIJURIDICA S.A.S. y mi poderdante. Es decir, se sustrajo a su obligación legal de expresar con veracidad y sin ocultamiento, la verdad sobre la relación contractual civil entre demandado y demandante.
- 2) SEGUNDO. Este hecho, es también parcialmente cierto, toda vez que contiene y encierra una falsedad. La factura emitida, NO CORRESPONDE A NINGÚN CIERRE DE SERVICIOS, por cuanto que, su emisión y cobro están viciados de nulidad y de invalidez absoluta. El ejecutante, en la misma factura, en la parte izquierda final, dice claramente: "FACTURA CIERRE DE SERVICIO, FACTURACIÓN DE CLÁUSULA PENAL POR TERMINACIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO SIN CAUSA JUSTIFICADA O ACORDADA", lo que se traduce en un cobro indebido, un cobro de lo no debido y un fraude procesal inequívoco. Así mismo, en una conducta temeraria y torticera, alejada diametralmente de la juridicidad, la norma sustantiva civil y las normas adjetivas, amén, de hacer incurrir en error al despacho judicial.



Moneda: COP

Fecha y hora de generación: 2022-01-16T19:24:41

Fecha y hora de expedición: 2022-01-16T19:23:42

Tipo de factura: Factura de venta

Tipo de operación: Estándar

Forma de pago: Crédito

Medio de pago: Instrumento no definido

CUFE: 9dd75a00683b017021fc6f2a4f5b107a3324e1b7c609dcb1da18a274ade72f1cb7d9a91702bf03c4d79c905fde8ff5e4

Firma digital: KBPhV/GICg2hXTVqApGCHdMRu0IYZYUNPX9E3XFWUmyu3Q7wq.po2O9W3X8LDLznioxLgDL4yTd5P2Y0v7AANCSD0L1TdDB3XcPscSprjGNc0kq5LWNFFqzynaH1pEcDw7Yekag55vxoQXbz98RfCHM3s75AYqjZSOG5Wb+NbrnngH0wJEf0MkoxNV50IjyFnxZ1CHu3yBUoRW7IM2N3xR9HoMuanHusi gE4hczePZZBzdRif6q7L20P2vik1C17JedKzRi4KKAAJiHqf0nuoLB/Ern3ImD8TWoH5OHWNBeWkZjJmVrF05aa+AleoQv8/xGBsJBe==

RETENCIONES SUGERIDAS

Servicios en general (4%) : \$26,891

Siete millones novecientos noventa y nueve mil novecientos noventa y nueve pesos

FACTURA CIERRE DE SERVICIO, FACTURACION DE CLAUSULA PENAL POR TERMINACION ANTICIPADA DE CONTRATO SIN CAUSA JUSTIFICADA O ACORDADA

Subtotal

\$7,872,268

IVA (0.00%)

\$0

IVA (19.00%)

\$127,731

Total

\$7,999,999

Total de líneas: 3

Esta factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio de conformidad con el Art. 774 del código de comercio. Autorizo que en caso de incumplimiento de esta obligación sea reportado a las centrales de riesgo, se cobren intereses por mora. En caso de no ser rechazada dentro de los tres días hábiles siguientes se entenderá aceptada.



ELABORADO POR

ACEPTADA, FIRMA Y/O SELLO Y FECHA

Autorización de numeración de facturación N°18764020457845 de 2021-11-02 Modalidad Factura Electrónica Desde N° AT5001 hasta AT6000 con vigencia hasta 2022-11-02

Representación impresa de la factura electrónica

Con esta conducta torticera, es claro que el accionante pretende hacer valer una cláusula penal inexistente en el contrato civil que suscribió con mi prohijado,

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

como se podrá observar en la copia del contrato que anexaré a este libelo como prueba de lo que aquí se expone.

De otro lado, tampoco sería legal, ni posible, que, *de existir pactada la cláusula penal del contrato en comento*, pudiera el demandante, hacerla valer mediante una factura de venta, por cuanto que no es viable jurídica, normativa, ni procesalmente. Así se expondrá en las excepciones de mérito que presentaré, en acápite especial de este libelo contestatorio.

- 3) **TERCERO:** Es parcialmente cierto. Si bien, el ejecutante, envió la factura al correo electrónico, conjuntoresidencialalamos@gmail.com, NO ES MENOS CIERTO, que el accionante, **aún conservaba las claves de acceso a ese correo**, toda vez, que NO HABÍA HECHO ENTREGA DE LA ADMINISTRACIÓN, NI DE NINGÚN DOCUMENTO, CORREO ELECTRÓNICO Y CLAVES DE ACCESO A ESTE, a su sucesor o al consejo de administración, por lo tanto, es una clara e inequívoca acción fraudulenta, ENVIAR LA FACTURA, A SABIENDAS DE QUE, NADIE EN EL CONJUNTO TENÍA ACCESO AL CORREO ELECTRONICO ANTES ENUNCIADO.

Con esta actuación irregular, *por decir lo menos*, el señor, **Freddy Ruiz Marcelo**, Cercenó y violó el derecho de mi prohijado, para conocer la factura y manifestar su rechazo o no aceptación de la misma.

Como demostraré, en el acápite de excepciones de mérito, el demandante, sólo hizo entrega de la administración y las claves de bancos y correo electrónico, después del siete (7) de febrero de 2.022, fecha muy posterior, al envío virtual de la factura objeto de este proceso ejecutivo. En conclusión, la factura se la envió a sí mismo.

- 4) **CUARTO:** Es un hecho que encierra una acción torticera, que le sirve al demandante, hacer ver como cumplida una formalidad, pero, mediante una estrategia mañosa y reprochable ética y disciplinariamente.
- 5) **QUINTO:** Es cierto. Sin embargo, sigue viciado el procedimiento en su forma y fondo, de tal suerte, que le quitan validez y efectividad al documento usado para ejecutar a mi cliente. Hay que resaltar, que el demandante en ejecución, hizo todo este proceso fraudulento, ANTES DE ENTREGAR SU CARGO Y LOS DOCUMENTOS Y CLAVES DE ACCESO A LOS MEDIOS VIRTUALES.
- 6) **SEXTO:** Es falso. Mi poderdante NUNCA TUVO LA OPORTUNIDAD DE MANIFESTARSE SOBRE LA FACTURA, toda vez, que NO TENÍA ACCESO AL CORREO ELECTRÓNICO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL, POR CUANTO QUE, ESTE CORREO, AÚN ESTABA BAJO LA CUSTODIA Y MANEJO DEL DEMANDANTE.
- 7) **SÉPTIMO:** Este hecho es cierto, pero, indiscutiblemente, viciado por la acción fraudulenta del accionante judicial en ejecución.
- 8) **OCTAVO:** Es parcialmente cierto, no hubo requerimiento alguno, sino, un acto fraudulento en aras de lograr la consecución de un resultado favorable al demandante y, como se dijo, con base en una cláusula penal inexistente en el contrato.

9) **NOVENO:** No pudo haber abonos, ni pagos parciales, por cuanto que mi prohijado, no está obligado a pagar lo que NO DEBE y, menos, mediante una estrategia mañosa, torticera y fraudulenta.

10) **DÉCIMOQUINTO:** Este no es un hecho, sino, una elucubración o premisa subjetiva sin valor probatorio alguno.

11) **DÉCIMOSEXTO:** Esto no es un hecho, sino, unas afirmaciones subjetivas, dentro de un marco de ilegalidad y actuaciones temerarias, torticeras y fraudulentas.

PRETENSIONES:

Respecto de las pretensiones del demandante, expreso mi fundamentada e irrefutable oposición, toda vez, que la **factura electrónica de venta, N°.AT5007**, no tiene asidero jurídico, fáctico, ni normativo, amén, **de que está basada en el cobro de una cláusula penal que ni siquiera fue pactada en el contrato civil suscrito por las partes de este proceso.**

Por otro lado, no es mediante un proceso ejecutivo, sino, a través de un proceso ordinario, que debe buscarse judicialmente, el reconocimiento y pago de una cláusula penal, **dado el caso en que, ésta,** se hubiera pactado expresamente en el contrato. En el caso objeto de este proceso no lo es.

Por otro lado, en el proceso de la referencia, son conducentes y aplicables, las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, que formulo y, de las cuales, solicito, a su Señoría, se sirva declarar probadas.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Con el fin jurídico y procesal de probar las acciones fraudulentas del demandante y darle claridad al despacho judicial bajo su dirección, señor Juez, propongo, conjuntamente, las siguientes excepciones de mérito:

EXCEPCIONES DE MÉRITO DE "INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO".

Fundamento esta excepción conjunta, en los siguientes términos:

Nuestra Honorable Corte Constitucional, sobre la inexistencia de una obligación, en Sentencia C-345/17, dijo:

"La inexistencia, se produce en aquellos supuestos en los cuales, los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato. La nulidad, en cualquiera de sus variantes, es una sanción aplicable al negocio jurídico cuando se configura un defecto en las denominadas condiciones de validez, por ejemplo, la capacidad de los sujetos, el consentimiento exento de vicios (error, fuerza y dolo) o la licitud de la causa y del objeto. La inoponibilidad comprende aquellas hipótesis en las



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

que el acto o contrato es existente y válido entre quienes intervinieron en su celebración, pero no tiene la aptitud de producir sus efectos frente a terceros dado que, por ejemplo, no se agotaron determinados requisitos de publicidad previstos en la ley. Finalmente, la ineficacia en sentido estricto, se presenta en aquellos casos en los cuales, la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido". (Negrillas y bastardillas nuestras, para resaltar).

Pasemos, entonces a los hechos constitutivos de estas excepciones aunadas.

Uno. Entre el demandante, EFIJURÍDICA S.A.S., y mi prohijado, **Conjunto Residencial Álamos Apartamentos**, se celebró contrato civil de mandato con fecha de inicio, veinticuatro (24) de mayo de dos mil veintiuno (2.021) y, su vencimiento, se pactó para el día 23 de mayo de 2.022, como se puede observar en la cláusula SEGUNDA del contrato que anexo a este libelo.

Dos. El contrato en mención, se desarrolló con algunos incumplimientos de los deberes y obligaciones de EFIJURÍDICA S.A.S., situación ésta que, *previo a repetidos requerimientos efectuados al contratista, para que cumpliera con sus deberes y obligaciones funcionales como administrador y representante legal de la persona jurídica de la propiedad horizontal sin que fueran atendidos*, fundaron motivaciones y razones de peso, para que el consejo de administración, *en uso de sus facultades legales (artículo 50, ley 675 de 2.001) y reglamentarias, y con basamento en la cláusula NOVENA del contrato suscrito con el hoy demandante, decidió dar por terminado el contrato, unilateralmente, por causas justificadas.*

Tres. Tal decisión, se tomó en reunión del consejo de administración de fecha, siete (07) de enero de dos mil veintidós (2.022), contenida en el acta N°21 de 2.022, mediante votación unánime. *Anexo copia del acta en comento.*

Cuatro. Luego, mediante carta de fecha, 07 de enero de 2.022, se le comunicó a EFIJURÍDICA S.A.S., la decisión tomada por el consejo de administración, notificándole, expresamente, que el contrato suscrito, entre los hoy demandado y demandante, se daba por terminado, unilateralmente, por causa justificada.

Cinco. En esa carta, se le puso de presente al EFIJURÍDICA S.A.S., las causas que justificaban la terminación del contrato y la fecha (*30 de enero de 2.022*) en que debía entregar la administración y toda la documentación, contable, administrativa, claves correo electrónico, de bancos y chequeras, etc., como claramente se puede observar en la comunicación enviada al demandante. (anexo comunicación).

Seis. Por contera, señor Juez, la factura electrónica de venta, CARECE de fundamento, es nula absoluta, NO ES VINCULANTE, ni puede ser la génesis de una obligación inexistente. Aparentemente, la factura electrónica N°.AT5007, de fecha 16 de enero de 2.022, cumple con la norma tributaria en su FORMA, pero, su ORIGEN O FUNDAMENTO para su creación, adolece, grave e ilegalmente, de nulidad absoluta, por cuanto que, NO ES UNA VENTA DE SERVICIOS, NI DE MERCANCÍA, su fundamento es inexistente y, mucho más, cuando se genera por causa de una cláusula penal que NO FUE PACTADA EN EL CONTRATO DE MANDATO, configurando una grave falsedad ideológica y

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

material en documento privado y su consecuente FRAUDE PROCESAL EXPLÍCITO.

Siete. A todo lo anterior, se le suma la estrategia torticera y engañosa del accionante civil, de enviar la factura electrónica al correo electrónico conjuntoresidencialalamos@gmail.com, del conjunto residencial, cuando, en esos momentos, EFIJURÍDICA S.A.S. y su representante legal, **FREDDY RUIZ MARCELO**, AÚN TENÍAN BAJO SU MANEJO Y CUSTODIA el correo electrónico y su clave de acceso, toda vez, que NO HABIA ENTREGADO EL CARGO Y LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO a su sucesor. Otro acto configurativo del fraude y el engaño, con lo cual, deja sin piso y validez jurídica, la factura electrónica, objeto de cobro ejecutivo ante su despacho.

Ocho. Por otro lado, su Señoría, en el contrato de mandato suscrito entre **EFIJURÍDICA S.A.S.** y el **Conjunto Residencial Álamos Apartamentos**, NO SE ACORDÓ, NI SE ESTABLECIÓ CLÁUSULA PENAL ALGUNA, (*Artículo 1.592 y ss. del Código Civil*), que le otorgara derecho o legitimación en causa al demandante para hacer valer dicha cláusula, mediante una factura electrónica de venta. Si existiera dicha cláusula penal, el demandante en ejecución, debería tramitar un proceso ordinario, con el fin de que, el Juez competente, previa prueba del incumplimiento, fallara a su favor. Pero, el demandante, escogió la conducta del engaño, el fraude y las acciones torticeras, para inducir, a su Señoría, en error.

Nueve. Es evidente, claro e inequívoco, señor Juez, que el representante de EFIJURÍDICA S.A.S., como abogado demandante, se sustrajo a su deber y su obligación profesional de actuar con honestidad, ética y transparencia ante su despacho, violando normas disciplinarias, normas sustantivas civiles (*Artículo 1.592 y ss. del Código Civil*), normas adjetivas (*artículo 422 del C.G.P.*) y normas penales (*artículo 182 Código Penal*), con el único fin de conseguir un fallo a su favor, sobre una OBLIGACIÓN INEXISTENTE y lograr así, EL PAGO DE LO NO DEBIDO, utilizando, dolosamente, a la jurisdicción civil para lograr su antiético, ilegal y sancionable, cometido.

Diez. En consecuencia, su Señoría, queda plenamente probado y demostrado, que el actor judicial, EFIJURÍDICA S.A.S., a través de su representante legal y apoderado, **FREDDY RUIZ MARCELO**, ha intentado falaz y torticeramente, inducir en error a su despacho y, por ello, *quedan probadas las excepciones conjuntas que he fundamentado, sin dicotomías, ni ambages, y con firme convicción fáctica, jurídica y normativa.*

Once. Finalmente, Su Señoría, es menester e imperativo que, vuestro despacho judicial, declare, sin hesitación alguna, probadas estas aunadas excepciones de mérito, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO e invalide todo lo actuado, levante las medidas cautelares decretadas, archive el proceso y libere a mi prohijado de las cargas patrimoniales que le han sido impuestas mediante el auto de mandamiento de pago, con base en actos dolosos, fraudulentos, antiéticos, disciplinables e ilegales del demandante.

CONCLUSIONES FÁCTICAS Y JURÍDICAS SOBRE LAS EXCEPCIONES CONJUNTAS PROPUESTAS

Con el objeto de dar mayor claridad sobre lo anteriormente expuesto, podemos colegir lo siguiente:

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

001. Mi prohijado, **Conjunto Residencial Álamos Apartamentos**, suscribió un contrato civil de mandato con la sociedad **EFIJURÍDICA S.A.S.**, para administrar y representar a la persona jurídica.
002. El mandatario, **EFIJURÍDICA S.A.S.**, se sustrajo al cumplimiento de varias de sus deberes y obligaciones funcionales, generando las causas justificadas para que el consejo de administración tomara la decisión de dar por terminado el contrato unilateralmente, por causas justificadas.
003. En el acta N°21 del siete de enero de 2.022, queda claramente establecido, lo que afirmo en el numeral anterior.
004. La decisión de dar por terminado el contrato, le fue notificada al representante legal de **EFIJURÍDICA S.A.S.**, debidamente, conforme a la ley.
005. El representante legal de **EFIJURÍDICA S.A.S.**, señor Freddy Ruiz Marcelo, *de acuerdo a lo sabido por la demanda ejecutiva*, generó la Factura Electrónica N°.AT5007, sin basamento fáctico, jurídico, normativo, reglamentario y contractual, enviándola al correo electrónico de la copropiedad, **que sólo él, maneja y custodiaba, en una conducta dolosa, torticera e ilegal.**
006. La Factura Electrónica N°. AT5007, del 16 de enero de 2.022, contiene una falsedad ideológica y material, toda vez, que su génesis, es inexistente, tanto así, que, en su parte inferior, se observa que su origen y fundamento es por: **"FACTURA CIERRE DE SERVICIO, FACTURACIÓN DE CLÁUSULA PENAL POR TERMINACIÓN ANTICIPADA DE CONTRATO SIN CAUSA JUSTIFICADA O ACORDADA"**. (Negrillas nuestras para resaltar).
007. En el contrato de Mandato suscrito entre las partes de este proceso ejecutivo, NO EXISTE, NI FUE ACORDADA, CLÁUSULA PENAL ALGUNA. En consecuencia, el contenido de cobro de la factura en comento, es falsa y, por contera, esta viciada de nulidad absoluta.
008. Por contera, no puede el demandante pretender efectuar o hacer efectiva una cláusula penal que NO FUE PACTADA en el contrato.
009. Tampoco, podría hacer efectiva la cláusula penal, *en caso de que se hubiese pactado*, mediante un proceso ejecutivo, sino, a través de un proceso ordinario civil.
010. Se concluye, entonces, que, NO EXISTE LA OBLIGACIÓN QUE PRETENDE COBRAR EJECUTIVAMENTE EL DEMANDANTE y, peor aún, no puede efectuar **el cobro de lo no debido**, aunque la factura tengas visos de legalidad formal, pero, jamás de fondo, ni material, ni origen válido o legal.
011. La entrega del cargo y de la administración, se efectuó el día siete (07) de febrero de 2.022, así quedó consignado en la página 7 del acta de entrega suscrito entre administrador saliente y administrador entrante, suscrito por las partes. Sin embargo, bajo la firma del señor Freddy Ruiz Marcelo, se observa que puso equivocado el año, es decir, en vez de escribir, 7 /02/ 2.022, escribió, 7/02/2021. Habría que preguntarse: ¿Hubo mala fe? ¿Fue un *lapsus Calam?* O ¿Fue intencional? Todas estas hesitaciones caben, al ver la forma como ha actuado el representante legal de **EFIJURÍDICA S.A.S.**



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

DECLARACIONES

Con basamento en las excepciones conjuntas presentadas a su despacho, solicito a su Señoría, que, mediante proveído final, resuelva:

Primero. Declarar probadas las excepciones conjuntas de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN Y COBRO DE LO NO DEBIDO con el fin de desatar favorablemente a mi poderdante de esta entrapada litis ejecutiva.

Segundo. Como consecuencia jurídica de la anterior, declarar terminado el proceso, ordenando su archivo.

Tercero. Decretar el levantamiento de las medidas cautelares que pesan sobre los bienes y cuentas bancarias, embargados, a mi prohijado.

Cuarto. Condenar al demandante en ejecución al pago de los daños y perjuicios sufridos por mi mandante, con ocasión de la práctica de las medidas cautelares.

Quinto. Condenar en costas a la parte ejecutante.

Sexto. Reconocerme personería jurídica para actuar, como abogado principal y, así mismo, a la ***Dra. Érida Estela Acosta Acosta***, como abogada suplente.

PRUEBAS

Con el objeto procesal y judicial de demostrar probatoriamente las excepciones conjuntas presentadas, solicito a vuestro despacho, tener como pruebas, las siguientes:

∴ Documentales.

- I. Los documentos aportados por el demandante, en su escrito de ejecución.
- II. Poder especial para actuar.
- III. Copia del Acta N°.21 del 07y de enero de 2.022, del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Álamos Apartamentos.
- IV. Copia de la carta de terminación unilateral por causa justificada, del Contrato de Mandato suscrito entre demandante y demandado.
- V. Copia del contrato de mandato suscrito entre EFIJURÍDICA S.A.S. y la persona jurídica Conjunto Residencial Álamos Apartamentos.
- VI. Copia de la carta de respuesta a EFIJURÍDICA S.A.S., sobre la liquidación de contrato.
- VII. Certificado de representación legal del Conjunto Residencial Álamos Apartamentos, emitida por la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público de barranquilla, bajado de la página Web de la alcaldía distrital.



Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parquedero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

- VIII. Copia del acta de entrega y recibo, material y formal de la administración, de fecha, siete (07) de febrero de 2.022, (*ver hoja final N°7*) entre *EFIJURÍDICA S.A.S.* y *PROPERTY P. H. HOTELERÍA & PROYECTOS S.A.S.*
- IX. Copia de la factura electrónica N°. AT5010, de fecha seis (06) de febrero de dos mil veintidós (2.022), pagada a *EFIJURÍDICA S.A.S.*, como requisito impositivo para entregar la administración.

∴ Pruebas de Oficio Discrecionales del Despacho.

En observancia con lo establecido en los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, podrá, su Señoría, decretar las que estime convenientes o conducentes.

∴ Interrogatorio de Parte.

Señor Juez, solicito que, en la audiencia inicial, se me permita practicar el interrogatorio al representante legal-demandante, reservándome la posibilidad de formular el interrogatorio, oralmente, el día de la diligencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho, me fundamento en el *Artículo 1.592 y ss. del Código Civil*, artículos 442 y 443 del Código General del Proceso y demás normas concordantes y pertinentes.

ANEXOS

Tómese como anexos, los documentos que aparecen relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones, serán recibidas en la secretaría de su despacho o, en su defecto en las siguientes direcciones:

- a) **El demandante**, en la dirección aportada por éste en su escrito demandatorio en ejecución.
- b) **Mi prohijado**, en la Carrera 9G Diag. 136 – 132 de la ciudad de Barranquilla o en el correo electrónico conjuntoresidencialalamos@gmail.com.
- c) El suscrito abogado principal, en mi consultorio jurídico ubicado en la Calle 39 N°. 43 – 123, Piso 7°. Oficina F-11 del Edificio y Parqueadero Las Flores, de esta ciudad. Correo electrónico, Jorarciniegas@gmail.com o al correo electrónico alternativo Jorarciniegas@hotmail.com.
- d) **La abogada suplente**, *Dra. Érida Estela Acosta Acosta*, en su oficina particular, ubicada en la Calle 39 N°. 43 -123, Piso 6°. Oficina E-4, del Edificio y Parqueadero Las Flores, de este Distrito Especial. Correo electrónico acosta.1967@hotmail.com o al correo alternativo, ecosta1967@hotmail.com.

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones - Seminarios - Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

Con firme convicción jurídica y decidido respeto por vuestra investidura judicial,

JORGE ARTURO ARCINIEGAS MOLINA.

C. C. N° 17'952.065 de Fonseca (La Guajira).

T. P. N° 82.864 del Cons. Sup. de la Judicatura.

10

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

Señor:
JUEZ SEXTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS
MÚLTIPLES DE BARRANQUILLA ~ LOCALIDAD SUR OCCIDENTE.
E. S. D.

ASUNTO : PODER ESPECIAL
RADICADO : 08001-41-89-006-2022-00119-00.
REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO.
DEMANDANTE : EFIJURÍDICA S.A.S.
DEMANDADO : CONJUNTO RESIDENCIAL ÁLAMOS APARTAMENTOS.

HELGA PATRICIA BORRERO THERÁN, mujer, mayor de edad, con residencia y domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N°.32'797.731 de Barranquilla, representante legal de la sociedad **PROPERTY P. H. HOTELERÍA & PROYECTOS S.A.S.**, con NIT.901.275.171-1, actuando en calidad de Administradora y Representante Legal del **CONJUNTO ÁLAMOS APARTAMENTOS**, con NIT.901.206.803, entidad con domicilio en la ciudad de Barranquilla, en la **Carrera 9G Diagonal 136-132**, con dirección electrónica: conjuntoresidencialalamos@gmail.com a usted, con digno respeto, le manifiesto, que otorgo poder especial, amplio y suficiente, *en su orden*, a los señores, **JORGE ARTURO ARCINIEGAS MOLINA**, varón, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N°.17.952.065 de Fonseca (La Guajira), portador de la Tarjeta Profesional N°.82.864 del Consejo Superior de la Judicatura, *abogado principal*, correo electrónico, Jorarciniegas@gmail.com y, **ÉLIDA ESTELA ACOSTA ACOSTA**, mujer, también mayor, identificada con la cédula de ciudadanía N°.22'529.815 de Malambo (Atlco.), abogada en ejercicio profesional, domiciliada en esta ciudad, portadora de la T. P. N°.97.272 del Consejo Superior de la Judicatura, *como abogada suplente*, correo electrónico, acosta.1967@hotmail.com para que en mi nombre y representación, así, como de la persona jurídica de P. H. que represento, contesten la demanda de la referencia, asuman la defensa de los derechos e intereses del **CONJUNTO RESIDENCIAL ÁLAMOS APARTAMENTOS** y actúen judicialmente, hasta la culminación del proceso arriba referenciado.

Mis apoderados, seguirán mis precisas instrucciones y los documentos que alleguen al proceso, son entregados por mí, de cuya autenticidad respondo. Desde ahora, relevo a mis mandatarios de toda responsabilidad civil o penal que pueda sobrevenir por el uso extraprocesal o procesal de los documentos en comento.

Mis representantes judiciales, quedan amplia y expresamente facultados, para presentar la contestación a la demanda, presentar excepciones, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir el presente poder, reasumir la sustitución, presentar y solicitar pruebas, interponer recursos y, en general, ejercer todas las acciones legalmente pertinentes y necesarias con el objeto de cumplir cabalmente con este mandato. Los relevo en costas y perjuicios.

Sírvase, su Señoría, reconocerles personería jurídica a mis apoderados, *en su orden y calidades*, en los términos y para los efectos del presente poder.

Con decidido respeto por vuestra investidura judicial,



HELGA PATRICIA BORRERO THERÁN.
C. C. N°.32'797.731 de Barranquilla.
Representante Legal Property P. H. Hotelería & Proyectos S.A.S.
Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Álamos Apartamentos.

ACEPTAMOS:


JORGE ARTURO ARCINIEGAS MOLINA.
C. C. N°. 17.952.065 de Fonseca (La Guajira).
T. P. N°. 82.864 del Cons. Sup. de la Jud.


ÉLIDA ESTELA ACOSTA ACOSTA.
C. C. N°.22'529.815 de Malambo (Atlco).
T. P. N°.97.272 del Cons. Sup. de la Jud.

Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA
AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y
RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Ante el suscrito Notario Sexto del Círculo de Barranquilla, se presentó personalmente:
BORRERO THERAN HELGA PATRICIA
Quien se identificó con **C.C. 32797731**
y declaró que el contenido del presente documento es cierto y que la firma que allí aparece es la suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificados su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
En Barranquilla, el 2022-04-30 11:34:34

Helga Borrero
Firma del Compareciente

AYDEE CECILIA MERINO SALAZAR
NOTARIA SEXTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA

Cod. c8ysd

12

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.
Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.



ÁLAMOS DEL CARIBE APARTAMENTOS ACTA No. 21 REUNION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2021

En Barranquilla, el día 07 de enero de 2022, siendo las 7:00 PM, nos hemos reunido los miembros del Consejo de Administración 2021 de manera virtual por medio de la plataforma meet, para tratar los siguientes temas:

ORDEN DEL DIA:

1. Toma de asistencia
2. Toma de decisión - continuidad de la empresa Efijuridica SAS como prestadora de servicios de administración.

Desarrollo del día:

1. Asistencia, se procede a verificar la asistencia de la reunión, de acuerdo con el registro de las personas conectadas:

NOBRES APELLIDOS	UBICACION	CARGO	ASISTENCIA
Yenis Escobar	Torre 7-303	PRESIDENTE	VIRTUAL
Ana Rivera Briceño	Torre 4-404	SECRETARIA	VIRTUAL
Liliana García	Torre 11-501	VOCEROS-PRINCIPAL	VIRTUAL
Lisdaily Acosta López	Torre 2-302	VOCEROS-PRINCIPAL	VIRTUAL
Alfredo Bermejo	Torre 9-201	VOCEROS-PRINCIPAL	VIRTUAL
Jork Hernández	Torre 2 -104	VOCEROS-PRINCIPAL	VIRTUAL

2. Después de analizar la situación presentada con la empresa Efijuridica SAS, los miembros del consejo de administración ratificaron la decisión de terminar el contrato firmado con esta entidad. Nos permitimos relacionar las situaciones y causales que bajo nuestro criterio llevaron a la toma de esta decisión:

- Para el mes de agosto se notificó por correo y en reunión, que la administración debía presentar informe de gestión, operativo y financiero mensual al consejo de administración, esto no se ha dado, se han recibido 2 informes en 8 meses de gestión, debido a la solicitud del consejo.

5. Los informes de gestión, Operativo y Financieros se deben presentar mensuales, en formato PDF, WORD o EXCEL.

Aceptamos que esta información y/o observaciones debimos entregarla al inicio de esta relación contractual, sin embargo, en aras de mejorar las cosas nos permitimos expresarla, esperando que se tengan en cuenta para lograr dar continuidad al contrato que se tiene con ustedes.

- Poca gestión de cobro de cartera, lo que se puede evidenciar en la siguiente grafica.



Fuente: Plataforma decopropiedad

Se adjunta cartera con fecha de descargo de 07 de enero de 2022, con valor de \$91.637.039

- Solicitud de pagos de la cuota extraordinaria, se hicieron varias solicitudes buscando dar cumplimiento a lo establecido por la asamblea.

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores
Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930
Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.
Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.



Estas respuestas demoraron más de 2 meses por parte de la administración.



Se anexa respuesta de la administración referente a la cuota extraordinaria solicitada en julio:



- Retrasos para iniciar procesos sancionatorios a los propietarios que incumplen el reglamento.
- Poca gestión operativa:
 - Poco seguimiento a trabajos en zonas verdes.
 - Reporte por propietarios de fugas de agua en varias ocasiones sin obtener respuesta
 - Zona de basura en mal estado, pocos contenedores de basura
 - No pago del datáfono y no devolución
 - Cámaras de seguridad en mal estado
- Pagos a proveedores, se enviaban correcciones de los pagos, donde algunos eran corregidos pero el mes que seguía se volvían a presentar.



Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores
Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930
Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.
Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.



- Falta de comunicación. Se presentaron diferentes inconvenientes lo que ocasionó que ellos decidieran que la comunicación solo sería por correo con una respuesta mínimo de 5 a 10 días hábiles, saliéndose del grupo de WhatsApp.

Entre otras situaciones presentadas.

Cordialmente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

15

CONSEJEROS	CARGO	FIRMA
Yenis Escobar	PRESIDENTA	
Ana Rivera	SECRETARIA	
Liliana García	VOCERO PRINCIPAL	
Lisdaily Acosta López	VOCERO PRINCIPAL	
Alfredo Bermejo	VOCERO PRINCIPAL	
Jork Hernández	VOCERO PRINCIPAL	





Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

Barranquilla D.E.I.P., 07 de enero de 2021

Señores:

EFIJURIDICA S.A.S.

Barranquilla D.E.I.P.

E. S. D.

REF.: TERMINACION UNILATERAL DE CONTRATO

Cordial saludo;

Por medio de la presente misiva, y en concordancia con lo descrito en la cláusula NOVENA, del contrato de prestación de servicios pactado entre el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Álamos del Caribe, y la empresa EFIJURIDICA S.A.S., firmado el 25 de mayo de la presente anualidad, el contratante, para el caso el Consejo de Administración, decide dar por terminada la relación contractual descrita en dicho documento, toda vez que, en repetidas ocasiones, ha manifestado su INCONFORMISMO con los retrasos en tiempos de respuesta a las diferentes solicitudes realizadas a la empresa de administración como a la funcionaria de la misma que fue delegada para la asistencia presencial de lo pactado.

Así también, este organismo ha mostrado como interventor del contrato suscrito, el no cumplimiento de los términos establecidos para la prestación del servicio contratado, los cuales han sido puestos en conocimiento en repetidas ocasiones, y a los cuales no se ha encontrado solución alguna.

Esta situación se intentó prever solicitando el cambio de funcionario delegado para la ejecución del contrato por parte de EFIJURIDICA S.A.S., sin embargo, se hizo caso omiso a dicha solicitud, para la que fue establecido un plazo determinado de respuesta, sin que a la fecha de expedición de la presente epístola se conozca reacción alguna.

Es de anotar que fue estrictamente señalado en dicha solicitud, que el NO CUMPLIMIENTO de la misma se entendería como incumplimiento al contrato firmado entre las partes, operando en este caso la normativa para el silencio administrativo.

Solicitamos a su entidad entregar a más tardar el 30 de enero de 2022 información de todo tipo y los dominios establecidos para la copropiedad.

Agradeciendo de antemano la atención prestada y el servicio prestado por su entidad.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
C. R. ÁLAMOS DEL CARIBE

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

CONTRATO DE MANDATO ENTRE CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS DEL CARIBE APARTAMENTO Y EFIJURIDICA S. A. S.

Entre CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS DEL CARIBE APARTAMENTO, Propiedad Horizontal Residencial debida y legalmente constituida, con NIT No 901.271.613-5 que en el texto del presente escrito se denominará simplemente como EL CONTRATANTE, representada para efectos del presente contrato por LILIANA GARCIA, quien se identifica como aparece al pie de su firma, en su calidad de PRESIDENTE DEL CONSEJO quien para efectos de firmar el presente contrato obra además como REPRESENTANTE LEGAL de la misma (parágrafo 1 del artículo 50 de la ley 675 de 2001), según se demuestra con el acta de adjudicación de cargos del consejo de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS DEL CARIBE APARTAMENTO, y por otra parte EFIJURIDICA S. A. S., identificada con N. I. T. No 900 577 801 - 4, representada legalmente por FREDDY RUIZ MARCELO, quien se identifica como aparece al pie de su firma, en adelante se denominará EL CONTRATISTA, hemos convenido en celebrar un contrato de mandato mediante la prestación de servicios profesionales, que se regularan por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones del Código Civil y Código de Comercio aplicables a la materia de qué trata este contrato: **PRIMERA.** Objeto. El CONTRATISTA, de manera independiente, sin subordinación o dependencia, utilizando sus propios medios, elementos de trabajo, personal a su cargo, prestará los servicios de ADMINISTRADOR Y REPRESENTANTE LEGAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS DEL CARIBE APARTAMENTO, labor que informara y detallará al CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN en la forma legal y establecida por la ley 675 de 2001 y demás normas que regulen la materia y/o la acordada entre los contratantes mediante acta que lo determine. Parágrafo: el personal que se requiera para prestar los servicios de administración delegada, contabilidad y que deban ingresar al CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS será suministrado por EFIJURIDICA S. A. S. Para el efecto de iniciar este contrato, EFIJURIDICA S. A. S. delega y autoriza para ejecutar el servicio de ADMINISTRACION OPERATIVA DELEGADA y de forma personal a la señora YURANIS MANJARREZ AMADOR, identificada con CC No 55.229.469 en calidad de delegada del CONTRATISTA y/o del representante legal del CONTRATISTA. **SEGUNDA.** Término del Contrato. Este Contrato de Mandato se extenderá por un periodo de UN AÑO, que iniciará el día 24 de MAYO de 2021 y finalizará el día 23 de MAYO de 2022. **PARAGRAFO:** El término del presente contrato se encuentra sujeto al cumplimiento a satisfacción de las obligaciones del mismo, por lo tanto, este podrá ser evaluado por EL CONTRATANTE permitiéndole terminar el contrato de manera unilateral si considera que EL CONTRATISTA no cumple con las condiciones pactadas, luego de una evaluación sustentada, sin que hubiese lugar a indemnización alguna. **TERCERA.** Honorarios y/o Comisiones. - El CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA por concepto de honorarios, por prestación de este servicio, dentro de los primeros cinco días de cada mes, UNA SUMA FIJA correspondiente a DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), incluido el I. V. A. de los servicios que generen este tributo, los cuales se legalizaran y autorizaran periódicamente con presentación de factura de Venta por cada mes de servicio prestado. **CUARTA.**

17

Escaneado con CamScanner

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

Prorroga. Antes de 30 días del vencimiento del plazo establecido para la finalización de la ejecución del contrato de mandato, si el CONTRATANTE o el CONTRATISTA deciden NO prorrogar este contrato, la parte que no desee continuar con el contrato deberá notificar a la otra, por escrito, mediante correo certificado o mediante comunicación enviada al correo electrónico formalizado para notificaciones judiciales, su decisión de terminar este contrato. La comunicación de terminación del contrato, deberá contener adjunta el acta de Consejo de Administración que ratifique la decisión. En su defecto, si no hay notificación de voluntad de no continuar con la prestación del servicio, se prorrogara de manera automática por el mismo término. También podrá terminarse de común acuerdo en cualquier momento, mediante acta escrita o reunión videograbada que así lo estipule. **QUINTA.** Nuevo servicio. Si finalizado el objeto del servicio contratado, el CONTRATANTE necesita un nuevo servicio del CONTRATISTA, se deberá hacer un nuevo Contrato de Prestación de Servicios y no se entenderá como prórroga por desaparecer las causas contractuales que dieron origen a este contrato. **SEXTA.** Obligaciones del CONTRATISTA. Son obligaciones del CONTRATISTA: 1. Obrar con seriedad y diligencia en el servicio contratado, 2. Realizar informes, dirigidos al consejo de Administración, mensuales, bimensuales o trimestrales referentes a la operación administrativa, contable y financiera, según EL CONTRATANTE lo estipule, 3. Atender las solicitudes y recomendaciones que haga el CONTRATANTE, sus delegados o los copropietarios del Conjunto residencial en un término máximo de 10 días hábiles, que se prorrogaran en un término igual al inicial de ser necesario para atender el requerimiento. No obstante, si se requiere un mayor término para resolver la solicitud o requerimiento, deberá ser justificado y notificado al solicitante. 4. Permitir que el CONTRATANTE a través de un delegado del Consejo de administración, o de los copropietarios delegado de la Asamblea, realicen visitas a las instalaciones de la administración o al sitio en que esté desarrollando la labor contratada y soliciten informes, derecho de inspección, documentos, etc., en el horario que se disponga desde la administración, y todas las demás obligaciones que son exigibles a la luz de la ley 675 de 2001 y las contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, sus reformas y las exigidas por el Consejo de Administración a través de Actas que estén acorde a la ley y al reglamento. **Parágrafo:** si terminado el contrato de prestación de servicios el CONTRATANTE requiere la asistencia y firmas del CONTRATISTA por permanecer en el registro de CONTROL URBANO de Barranquilla como REPRESENTANTE LEGAL, este se obligará a realizar las firmas y/o trámites requeridos por CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS, para su normal funcionamiento, por un periodo de dos meses, después de la terminación del contrato, siempre que el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS asuma los medios y/o gastos (honorarios para terceros, taxis, estampillas, impuestos, impresiones, etc.) requeridos para la finalidad requerida. Esta consideración no contempla la utilización de las firmas electrónicas registradas en la DIAN para la presentación de declaraciones tributarias, por lo cual se deberá concertar la utilización de ese servicio y su correspondiente facturación, a excepción que sea la contadora designada de EFIJURIDICA S. A. S., quien continúe con la prestación del servicio de Contabilidad, mientras se legaliza el registro del nuevo representante legal.

18

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

SÉPTIMA. Garantías. EL CONTRATISTA prestará garantía, como tomador, mediante Póliza de cumplimiento de contrato exigida por EL CONTRATANTE, expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada en Colombia, que avalará el cumplimiento, calidad y daños causados al contratante y a terceros en ejecución del presente contrato y donde CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS, como beneficiario, la cual deberá ser asumida por EL CONTRATISTA, como garantía al cumplimiento de sus obligaciones pactadas, independiente a la póliza obligatoria que debe adquirir el conjunto, ya que actualmente las pólizas de seguros para copropiedades contemplan la inclusión de pólizas de manejo y responsabilidad civil para el administrador. **OCTAVA. Obligaciones del CONTRATANTE.** Son obligaciones del CONTRATANTE: 1. Facilitar al CONTRATISTA todo lo requerido para el cumplimiento del objetivo del presente contrato, según la forma que se pactó dentro de los términos adecuados, 2. Entregar toda la información que solicite el CONTRATISTA para poder desarrollar con normalidad y efectividad su labor independiente, 3. Respetar todas las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 en la ejecución de sus decisiones con respecto al contratista y las dispuestas en el reglamento de propiedad horizontal, así como las ordenadas por la Asamblea de Propietarios que estén acorde al reglamento. **NOVENA. Terminación anticipada o anormal. - Incumplir las obligaciones propias de cada una de las partes,** teniendo en cuenta la responsabilidad acarreada por El CONTRATISTA al momento de la adquisición de las obligaciones aquí firmadas, EL CONTRATANTE fungirá como interventor de su contrato, por lo cual, si el consejo de administración de la copropiedad considera, luego de una evaluación justificada, que no se está cumpliendo con las obligaciones pactadas se permitirá la terminación unilateral del presente, sin que este acarree penalidad alguna sobre EL CONTRATANTE. **DÉCIMA.** La jurisdicción civil ordinaria será competente para resolver las controversias o diferencias relativas a este contrato, previo agotamiento de los mecanismos alternos de conciliación. En todo caso, este contrato presta mérito ejecutivo por ser una obligación clara, expresa y exigible para las partes. **ONCEAVA.** Para todos los efectos legales y fiscales este Contrato de Prestación de Servicios se firma en la Ciudad de Barranquilla como domicilio contractual, en dos ejemplares para las partes a los veinticinco (25) días del mes de Mayo de dos mil veintiuno (2021).



EL CONTRATANTE
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS
DEL CARIBE
NIT 901.271.613-5
LILIANA ANDREA GARCIA
CC: 29.663.684 de Palmira Valle del Cauca
Presidente del Consejo/Rep. Legal.



EL CONTRATISTA
EFIJURIDICA S. A. S.
NIT 900 577 801 - 4
FREDDY RUIZ MARCELO
CC: 72.256.968 de B/quilla
Rep. Legal.





Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.
Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

Barranquilla 21 de enero de 2021

Señores
EFIJURIDICA SAS
Barranquilla

Asunto: Respuesta Liquidación de Contrato de Servicios.

Por medio del presente damos respuesta a su oficio allegado el día 17 de enero de 2022, en el cual asegura hacer la liquidación correspondiente al tiempo faltante del contrato suscrito entre el conjunto ALAMOS y ustedes, es de recordar que, primeramente, por la naturaleza contractual del suscrito entre las partes, no acarrea una liquidación por tiempo presuntamente faltante, toda vez que la prestación de un servicio puede ser terminada en cuanto una de las partes no se encuentre satisfecha con la misma, así también la cláusula NOVENA del contrato manifiesta . "Terminación anticipada o anormal. - Incumplir las obligaciones propias de cada una de las partes, teniendo en cuenta la responsabilidad acarreada por El CONTRATISTA al momento de la adquisición de las obligaciones aquí firmadas, EL CONTRATANTE fungirá como interventor de su contrato, por lo cual, si el consejo de administración de la copropiedad considera, luego de una evaluación justificada, que no se está cumpliendo con las obligaciones pactadas se permitirá la terminación unilateral del presente, sin que este acarree penalidad alguna sobre EL CONTRATANTE." Como también indica que el contrato está sujeto a evaluación de cumplimiento por el consejo de administración, permitiéndole terminar el contrato de manera unilateral, sin que hubiese lugar a indemnización alguna.

Cabe resaltar que el consejo de administración NO autoriza ningún pago o emolumento correspondiente a liquidación o pago de indemnización a Efijuridica, por lo cual cualquier pago realizado por este concepto se entenderá como sustracción de dineros, así las cosas, si considera pertinente el inicio de acciones legales tendientes al cobro de dicho emolumento, este solo será permitido una vez medié una decisión judicial que lo autorice.

Cordialmente,

Consejo de Administración

20



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.



LA SECRETARÍA DISTRITAL DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

CONSIDERANDO

Que el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, ordena a los alcaldes o a quienes estos deleguen, inscribir y posteriormente certificar la existencia y representación legal de las personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en el artículo 4º del mismo estatuto.

Que de conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 del 2001, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

CERTIFICA

Que mediante RESOLUCIÓN No. 0187 de 20/03/2019, se registró la personería jurídica del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS APARTAMENTOS, ubicado en la K 9G DG 136 132, de Barranquilla, entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio.

Que mediante RESOLUCIÓN No. 076 de 24/02/2022, se registró a PROPERTY PH HOTELERIA & PROYECTOS SAS NIT, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 90127517101, como administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMOS APARTAMENTOS.

El presente certificado se expide a solicitud de la parte interesada, en Barranquilla a los 1 días del mes de Mayo de 2022.

GINA RODRÍGUEZ OJEDA

Asesor de Despacho



Calle 34 No. 43 - 31 - Barranquilla, Colombia  **BARRANQUILLA.GOV.CO**

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7º. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

21

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

EFIJURIDICA

ENTREGA ALAMOS -LUNES 24 ENERO 2022

GESTION OPERATIVA Y OBRAS CIVILES REALIZADAS

JUNIO 2021 A ENERO 2022

JUNIO

Implementación de plataforma y gestión contable, con la cual se logró identificar la gestión de recaudos, pagos aplicados y normalización de cuenta de 180 propietarios, los pendientes de esta gestión corresponden a fallas en administración anteriores de las cuales no hay registro histórico de pagos efectuados del propietario en este caso la constructora y aptos entregados en etapa 2.

JULIO

Implementación de avisos alusivos al uso adecuado de zonas comunes, control de aforo de salón social, protección de grama y alertas de peligro de electricidad, en áreas críticas de alto tráfico.

Adquisición de ventilador para uso de oficina de admón.

Adquisición de estante rimax de cuatro niveles, apto para organizar carpetas y libros de administración.

AGOSTO

Cambio de focos en áreas común de las torres

SEPTIEMBRE

Adquisición de impresora para uso de oficina

Cambio de 3 lámparas con sensor de movimientos, desmonte de las existentes con uso de andamios.

OCTUBRE

se realizó servicio de lavado y desinfección de tanques.

se tomaron medidas correctivas de etapa 1 y 7, reemplazo de lámparas de alumbrado público y corrección de corto circuito y falso contacto, ajuste de borde en tablero de control.

NOVIEMBRE

se instaló pluma para shut de basuras.

Se realizó obra civil, pollitos de entrada, para refuerzo y protección por filtración de contaminación externa en los bordes de los tanques subterráneos de la etapa 1.

Implementación de Sistema contra incendios, labor gestionada por efijuridica, aprobada por coninsa ejecutada con la empresa PCTRONIC SAS. (pendiente extintores)

22

Escaneado con CamScanner

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

CAJA MENOR ENERO- 2022			
Documento	Descripcion	ingresos	Valor
	INGRESO CAJA MENOR	\$ 1.000.000	
	SALDO EN CAJA MES DE DICIEMBRE	\$ 108.779	\$ 0
egreso	Impresiones		\$ 1.200
egreso	Impresiones		\$ 900
egreso	cambio de firma y asignacion token, alfredo bermejo		\$ 30.000
egreso	auxilio cel delegada		\$ 30.000
egreso	Impresiones		\$ 2.000
egreso	Impresiones		\$ 6.000
cta cobro alvaro c.	cambio de chumatera		\$ 280.000
egreso	Impresiones		\$ 7.200
egreso	Impresiones		\$ 1.200
egreso	Impresiones		\$ 5.200
cta cobro alvaro c.	instalacion bolla		\$ 260.000
cta cobro alvaro c.	puntos electricos y bombillos		\$ 50.000
egreso	Impresiones		\$ 1.200
egreso	arreglo daño agua		\$ 40.000
	CAJA MENOR ENERO		\$ 1.000.000
	SALDO CAJA MENOR DICIEMBRE		\$ 108.779
	GASTOS		\$ 714.900
	SALDO EN CAJA		\$ 393.879

23

+100

②
HB

Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.
Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

DICIEMBRE

revisión y cambio de cable de citófono.
cambio de control de agua potable de zonas comunes etapa 1.
reparación corto circuito etapa 1.
diseño, construcción armado e instalación de 5 registros de control de agua.

ENERO 2022.

Cambio de chumaceras, de portón principal lateral derecho con cambio de 8 tornillos.
Arreglo corto circuito en registro del suministro eléctrico de cámaras en poste de la torre 13.
Instalación de bolla mecánica torre 1
Arreglo cheque horizontal
Fabricación de baipás torre 1
Instalación de dos llaves de paso de 2"
Revisión de puntos eléctricos
Instalación de bombillos torre 9,11 y 13.

CARPETA AZ EFIJURIDICA CON RELACION DE PAGOS Y SOPORTE CAJA MENOR 2021

JUNIO	folio del 1 al 28
JULIO	folio del 29 al 77
AGOSTO	folio del 78 al 139
SEPTIEMBRE	folio del 140 al 179
OCTUBRE	folio del 180 al 229
NOVIEMBRE	folio del 230 al 263
DICIEMBRE	folio del 264 al 301

CARPETA AZ RELACION EFIJURIDICA DE PAGOS Y SOPORTE CAJA MENOR ENERO 2022.

AZ relación de Caja menor ejecutada enero de 2022. - folio del 1 al 16.

Dejo constancia de saldo en caja menor por valor de \$ 433.879. - $\$ 393.879 \text{ efectivo} + 40.000 = 433.879$

Relación de pagos efectuados a proveedores. Folio del 17 al 27.

AZ relación de pagos pendientes enero del 2022.

Orden de servicio y factura de compra de impresora Epson. - Folio 1 y 2.

Facturas pendientes de pago. Folio del 3 al 12.

Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones - Seminarios - Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

CARPETA AZ EFIJURIDICA CON RELACION DE FORMATOS

- Convenio de pago
- autorización de manejo y tratamientos de datos personales.
- comodato de arrendamiento
- formato de entrega de documentos.

Nota: folio de 1 hasta el 64.

CARPETA AZ EFIJURIDICA CON RELACION DE LIBRO DE PROPIETARIOS.

- 62 certificados de tradición
- Folio del 1 al 224.

CARPETA AZ CON RELACION DE CONTRATOS

- Contrato de ADM.
- Contrato de TOUT.
- Contrato administración de servicio efijuridica- delegada.
- Contrato administración de servicio efijuridica-contador público.
- Resolución SUPERVIGILANCIA, licencia de funcionamiento ADM
- Folio del 1 al 28.

CARPETA AZ CON RELACION DE RECLAMACION DE SERVICIOS PUBLICOS AAA Y AIR-E.

- Folio del 1 al 114.

CARPETA AZ CON RELACION DE GESTION DOCUMENTAL

- Reporte visita por contenedores para shut de basuras
- Cotización para cercado eléctrico.
- Comunicado para residentes
- Formato entrega de equipos tout
- Visita Tigo
- Nc cristina ahumada
- Información general
- Certificado de aprovechamiento a devolver
- Folio del 1 al 37.

25

Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

CARPETA AZ CON RELACION DE MOVIMIENTOS BANCARIOS.

- Extractos cta. corriente de mayo a diciembre 2021
- Reporte de movimientos bancarios con descripción hecha a mano de los números de recibos de caja aplicados en la plataforma de copropiedad a cada soporte.
- Siendo el primer recibo de caja el numero 001 y el ultimo el con numero 1048
- Folio del 1 al 145.

CARPETA AZ CON RELACION DE ACTAS DE ASAMBLEA Y CONSEJO

- Manual de convivencia 2021. - folio del 1 al 41
- Avances coninsa - folio del 1 al 4
- Acta asamblea extraordinaria de copropietarios octubre 2021. -Folio del 1 al 165.
- actas 001 de periodos anteriores- folio del 1 al 4.
- acta 003 de periodos anteriores. - folio del 1 al 6.
- Actas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,20,22,23 de consejo 2021. (las actas 19 y 21, no fueron enviados x correo, ni en físico.) folio del 1 al 52.

CAJA SISTEMA CONTRA INCENDIOS

- Acta con relación de 52 unidades de sensores de humo faltantes por entregar a residentes, y soporte de firmas de los sensores entregados.
- 47 sensores Pendientes de entrega en total
(Recibí 52- entregas efectuadas 5- en caja pendientes de entrega 47.)

CARPETA AZ CON RELACION DE SISTEMAS CONTRA INCENDIOS

- Documento de compatibilidad de dispositivos - folio 167 al 178
- Manual panel control inteligente. - folio 127 al 166
- Manual comunicador de alarma digital. -Folio del 103 al 126.
- Manual panel de control de alarmas contra incendios. - folio del 11 al 102.
- Manual sensor térmico. - Folio 10
- Manual sensor humo. - folio 8
- Instrucciones de instalación y mantenimiento sirena. - folio 9
- Estación manual de alarma. - folio 6 y 7
- Lista dispositivos - panel. - Folio 5
- Instrucciones de instalación y mantenimiento sensores base. - Folio 4
- Acta de entrega de obra y garantías. - Folio 2 y 3
- Manual fuente de poder, cable y cd. - folio 1 (protegido en bolsa.)
- Folio del 1 hasta el 178.

Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista
Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales
Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores
Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~
Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos
Violencia Intrafamiliar.

RELACION AZ ACTA DE ENTREGA DE LIZ ACOSTA A EFIJURIDICA

ACTA 001 folio del 1 al 3

Acta 002 folio 4 y 5.

Acta 003 folio 6.

Paz y salvo entrega de acometida de claro. Folio del 7 al 15.

RELACION AZ RECIBIDA DE ADMINISTRACIONES ANTERIORES

- 3 unidades AZ media carta, con recibos de caja de mayo del 2019 al agosto 2020. (sin foliatura.)
- AZ egresos de mayo – diciembre 2019. sin foliatura.
- AZ egresos de 2020. Sin foliatura.
- AZ Comprobante de egreso 2021. Sin foliatura, sin firmas, sin consecutivos.
- AZ apartamentos entregados 2020-2021. Sin foliatura.
- AZ naranja- encuestas apartamentos 2019. Sin foliatura.
- AZ ingresos octubre- enero 2020 y soportes de febrero 2020. Sin foliatura.
- AZ varios, conciliación, recibos etc. Sin foliatura.

RELACION CARPETAS RECIBIDA DE ADMINISTRACIONES ANTERIORES

- Carpeta flujo de caja y ejecución presupuestal 2020. Sin foliatura
- Carpeta información financiera 2020. Sin foliatura
- Carpeta flujo de caja y ejecución presupuestal enero -abril 2021. Sin foliatura
- Carpeta convenios de pago. Sin foliatura
- Carpeta estados financieros dic 2019. Sin foliatura
- Carpeta póliza. Sin foliatura
- Carpeta robo. Sin foliatura
- Carpeta adm. Sin foliatura
- Carpeta proinseg. Sin foliatura
- Reglamento de propiedad horizontal. Sin foliatura
- Carpeta tout. Sin foliatura
- Actas de vecindad. Sin foliatura
- Carpeta adevolver. Sin foliatura



Escaneado con CamScanner

Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

RELACION UTILES DE OFICINA, ASEO, MANTENIMIENTO.

- Programador de eventos
- 22 Marcador de llaves
- Comprobante de ingreso de efectivo
- 2 paquetes de gachos legajadores
- 1 cinta de papel
- 2 talonarios de cheques, usados en su totalidad.
- Marcador
- 2 lapicero de colores
- Caja de grapa
- Pisa papel de madera
- 1 rollo en uso de bolsa de basura
- 1 caja de Grapa
- 1 grapadora.
- 1 perforadora
- 1 datafono, papel, cable de conexión, cargador, 5 rollos de papel y aviso publicitario.
- 1 caja metálica, organizadora de efectivo con llave.(memoria descriptiva con planos del conjunto y zonas comunes, tarjeta debito y soporte de retiro de caja menor.
- 1 resma tamaño carta en uso
- 1 resma media carta nuevo
- 1 estante rimax
- 1 ventilador uso salón
- 2 ventiladores uso garita
- 1 rollo de alambre
- 2 rollos papel de baño
- 1 portátil con cargador
- 1 escritorio en regular estado.
- 1 silla verde
- 2 sillas sin brazos
- Hidro lavadora
- Fumigadora
- 2 palas
- 2 modem internet Tigo
- 2 papeleras de baño en uso salón y 2 en garita
- 2 jabón líquido en uso.

NOTA:

la impresora se encuentra en garantía, en Alkosto, el documento de entrega de artículos-orden de servicios, que fungen como soporte de gestión, reposan en carpeta de enero 2022, con los documentos de recepción de queja, factura original y copia anexa.

 

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones - Seminarios - Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.

FEBRERO 07/2022

SALDO BANCO DAVIVIENDA CONSULTO RESIDENCIAL ALHAYOS

CTA CORRIENTE \$ 10'382.586

CTA AHORRO \$ 3'927.818

Helga Borrero
32'797731

Entregue. 7/02/2021.

Freddy Ruiz Marcelo

CC: 72'256.908

29

HB

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

∴

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia



Dr. Jorge Arturo Arciniegas Molina

Abogado Especialista

Universidad Libre de Colombia

Propiedad Horizontal: Capacitaciones -Seminarios -Talleres - Conferencias - Asesorías - Procesos Judiciales

Recuperación de Cartera - Recibo de Áreas y Bienes Comunes en P.H.

Derecho de Familia: Adopciones ~ Alimentos ~ Capitulaciones ~ Curadurías ~ Custodia y Cuidado Personal de Menores

Divorcios ~ Investigación e Impugnación de Paternidad ~ Liquidación de Sociedades Conyugales y Maritales de Hecho ~

Nulidades Matrimoniales ~ Patria Potestad ~ Separación de Bienes y Cuerpos ~ Sucesiones ~ Testamentos

Violencia Intrafamiliar.



Efijuridica S. A. S. - NIT 900577801-4
Carrera 8 No V 11 - 106 Zona Industrial Juan Mina, Barranquilla,
Atlántico, C.P. 080001
Tel: 3105276671
http://www.efijuridica.com
efijuridica@gmail.com

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA

No. AT5010
Responsable de IVA

SEÑOR(ES)	Conjunto Residencial Álanos Del Caribe	FECHA DE EXPEDICIÓN (DD/MM/AA)	06/02/2022
DIRECCIÓN	Cra 9G Diagonal 136 - 132, Colombia, Barranquilla, Atlántico	FECHA DE VENCIMIENTO (DD/MM/AA)	06/02/2022
TELÉFONO	NIT 901271613-5		

ID	Item	Unidad	Precio	Cantidad	Descuento	Impuesto	Total
1	Servicios de asistencia y representación para Propiedades Horizontales y/o sociedades (Asambleas de socios, o propietarios - Asesorías Varias - Reuniones de entrega - capacitaciones. Máximo 4 horas) - 80141902	Servicio	\$168,067	1		19%	\$168,067
2	Ingresos recibidos para terceros - Capacitadores, Delegados, representantes por una hora (Delegados, entrevistadores, representantes, Capacitadores máximo 4 horas)	Servicio	\$150,000	1			\$150,000

Moneda: COP
Fecha y hora de generación: 2022-02-06T14:47:23
Fecha y hora de expedición: 2022-02-06T14:47:02
Tipo de factura: Factura de venta
Tipo de operación: Estándar
Forma de pago: Contado Medio de pago: Efectivo
CUFE: 10784c11baebf24d12de4dc860c7321d1d872035886afca109fe527b4e05d42cd223b72cecdcf5fd81d597aaf965eec
Firma digital: ISAJXXyK0SAGraB6g3mCqzickD4ebbycyAL88qVvA7aX57qV8SYL0i1Uw8188bdtvTz7Bb17Rb17MwYbc1K1TUT0F0a2UR3EaXp29
EILksJp8w7Xg/s+1grQgWUJPCJdW7dVDNUTUJCPCncv3DZUrhgW5abWQ+gG7RE agmsN33pCZ1AwedBlyet.T20xj0Wjpn5Z4QxjUFvHAZopxWVQ8enI y
KUzy57GuektuRAvz0LahDFTmqhsqKazcTPzXfW64azJY8Bc+2Q3upwqJFUSM+12lrgmbZJax+Zw69C3lnnaDL MlaVJ0ryphfK2w==

Trescientos cincuenta mil pesos	
El pago debe ser anticipado, según acuerdo otorgado por correo electrónico.	
Subtotal	\$318,067
IVA (19.00%)	\$31,933
Total	\$350,000

Esta factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio de conformidad con el Art. 774 del código de comercio. Autorizo que en caso de incumplimiento de esta obligación sea reportado a las centrales de riesgo, se cobren intereses por mora.

ELABORADO POR
ACEPTADA, FIRMA Y/O SELLO Y FECHA
Autorización de numeración de facturación N°18764020457845 de 2021-11-02 Modalidad Factura Electrónica Desde N° AT5001 hasta AT6000 con vigencia hasta 2022-11-02
Representación impresa de la factura electrónica

Escaneado con CamScanner

Consultorio Jurídico: Calle 39 N° 43 - 123 Piso 7°. Oficina F-11 Edificio y Parqueadero Las Flores

Telefax: 6053313476 ~ Móviles: 300 5786598 ~ 315 7252930

Correos Electrónicos: Jorarciniegas@gmail.com ~ Jorarciniegas@hotmail.com.

Barranquilla (Atlántico) ~ Colombia