

Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

Medellín, 11 de marzo de 2021

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Municipio de Envigado

Referencia: Verbal (Restitución de inmueble)
Demandantes: Luis Fernando Sierra Zambrano y María Cecilia Montoya López
Demandados: Juan Carlos Jaramillo Koose y Ligia María Aguilar Garcés
Radicado: 2020-00175

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA

MAURICIO JARAMILLO MARTINEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, domiciliado en Medellín, actuando en nombre y representación de los señores **JUAN CARLOS JARAMILLO KOOSE Y LIGIA MARIA AGUILAR GARCES**, identificados con cédulas de ciudadanía No 71.736.484 Y 43.670.689, respectivamente, domiciliados en Envigado, quienes actúan en calidad de parte demandada en el proceso de la referencia; procedo de manera respetuosa dentro del término legal, A PRESENTAR CONTESTACION DE LA DEMANDA, en el siguiente orden:

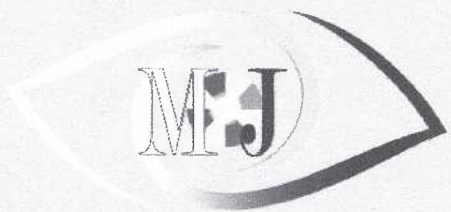
I. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

HECHO PRIMERO. ES PARCIALMENTE CIERTO, mis mandantes se comprometieron a comprar los inmuebles descritos en el hecho primero de la presente demanda; pero los demandantes o promitentes vendedores no les informaron de todos los vicios redhibitorios que tenían los inmuebles prometidos en venta. La Urbanización Chabliss, en donde están ubicados los bienes inmuebles prometidos en venta tienen una cantidad de problemas, entre ellos están: los de asentamiento de la torre, grietas en la fachada, en zonas comunes y en los apartamentos, hundimientos en zonas comunes, daños en las tuberías de aguas negras y lluvias que han generado inconvenientes a la urbanización.

HECHO SEGUNDO. ES CIERTO. Según el contrato de tenencia.

HECHO TERCERO. El hecho tiene varias afirmaciones que contestaré en la misma forma en que fueron planteadas:

ES CIERTO que en la cláusula tercera se acordó que el contrato de tenencia de los bienes inmuebles referidos en el hecho primero del documento denominado: "*Contrato de mera tenencia del apartamento ...*" se terminaría el día 05 de marzo de 2020.



Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

NO ES CIERTO que los promitentes vendedores comparecieran el día y hora señalada en el contrato de promesa de compraventa ante la Notaría 26 de Medellín a firmar la escritura de compraventa de los bienes inmuebles enunciados en la cláusula primera del contrato denominado: "*Contrato de mera tenencia del apartamento ...*", La firma de la escritura pública de venta se estipuló el día 05 de marzo 2020, a las 11 de la mañana, según lo especifica la cláusula quinta de la promesa de compraventa y los promitentes vendedores se presentaron el día 06 de marzo de 2020 a la Notaría 26 de Medellín, tal como lo demuestra el certificado expedido por dicha notaría. Además la afirmación de la parte demandante en este hecho no es relevante, ya que dentro de la cláusula cuarta del contrato de mera tenencia, es clara en la forma de solicitar la restitución, situación que no cumplieron los demandantes., y sin embargo mis mandantes entregaron el inmueble el 16 de marzo de 2020.

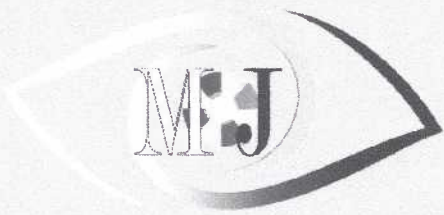
HECHO CUARTO. NO ES CIERTO, en la cláusula cuarta del documento denominado: "*Contrato de mera tenencia del apartamento ...*", se estableció que los promitentes vendedores debían solicitar por escrito la restitución de los inmuebles a los promitentes compradores, circunstancia que no ha ocurrió., sin embargo en razón a los problemas que tenían los inmuebles enunciados en el hecho uno de esta contestación, mis poderdantes salieron del inmueble el 16 de marzo de 2020, situación que los demandantes conocieron y sabían, el cual se dio la entrega del mismo.

HECHO QUINTO. NO ES CIERTO, con la presente demanda no se aportaron soportes de la afirmación realizada en el presente hecho.

HECHO SEXTO. NO ES CIERTO que los promitentes vendedores comparecieran el día y hora señalada en el contrato de promesa de compraventa ante la Notaría 26 de Medellín a firmar la escritura de compraventa de los bienes inmuebles enunciados en la cláusula primera del contrato denominado: "*Contrato de mera tenencia del apartamento ...*" La firma de la escritura pública de venta se estipuló el día 05 de marzo 2020 a las 11 de la mañana, según lo especifica la cláusula quinta de la promesa de compraventa y los promitentes vendedores se presentaron el día 06 de marzo de 2020 a la Notaría 26 de Medellín, tal como lo demuestra el certificado expedido por dicha notaría. Además la afirmación de la parte demandante en este hecho no es relevante, ya que dentro de la cláusula cuarta del contrato de mera tenencia, es clara en la forma de solicitar la restitución, situación que no cumplieron los demandantes., y sin embargo mis mandantes entregaron el inmueble el 16 de marzo de 2020.

HECHO SÉPTIMO. NO ES UN HECHO, es una afirmación subjetiva de la apoderada de la parte demandante y no se aporta soporte documental para confirmar dicha manifestación.

HECHO OCTAVO. NO ES UN HECHO, es la constatación de los valores del impuesto predial de los bienes inmuebles.



Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

De conformidad con la respuesta de los hechos de la demanda, y explicando los hechos reales, obrando en el carácter ya indicado, procedo a pronunciarme sobre cada una de las pretensiones, y por ende propongo excepciones de mérito que explicare.

PRETENSION PRIMERA: No me opongo, ya que desde el 16 de marzo de 2020, el inmueble fue entregado, y por ende desde dicha fecha se dio la terminación del contrato de mera tenencia.

PRETENSION SEGUNDA: Como se dijo anteriormente, desde el 16 de marzo de 2020, mis clientes salieron del inmueble, y por ende no hay lugar a restituir inmuebles donde no se encuentran en calidad de tenedores.

PRETENSION TERCERA: No ha lugar de esta pretensión, ya que los inmuebles tal y como lo sabían los demandantes, mis poderdantes salieron y por ende entregaron desde el 16 de marzo de 2020.

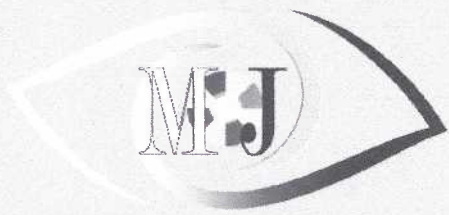
PRETENSION CUARTA: Nos oponemos rotundamente, ya que frente a lo anterior los inmuebles fueron entregados desde el 16 de marzo de 2020.

PRETENSION QUINTA: Nos oponemos, ya que en ningún momento se generó perjuicios a la parte demandante, y en caso de que los mismos crean tener este derecho lo deben de hacer con otros instrumentos jurídicos, llamados a resarcir los perjuicios. Sumado a que en el contrato de mera tenencia suscrito entre las partes, no se pacta el pago de ningún valor o indemnización.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

1. **Inexistencia de presupuestos de la acción:** Los demandantes no cumplieron con lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato de mera tenencia., sin embargo mis poderdantes salieron y entregaron los inmuebles desde el 16 de marzo de 2020 por las razones explicadas en el hecho uno de la contestación., y por ende no se dan los presupuestos de la acción para restituir algo que ya fue entregado, y que mis clientes actualmente no son los tenedores de los mismos.
2. **Naturaleza del proceso de restitución de tenencia:** El proceso de restitución de tenencia busca que el inmueble sea restituido a su dueño o quien ostenta la calidad de dominio y en ningún momento es un proceso donde se discuta reparaciones o pagos de perjuicios por dicha tenencia, además no existe soporte alguno que demuestre los supuestos perjuicios que los demandantes están cobrando.



Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

3. **Naturaleza del contrato de tenencia:** El contrato de tenencia se hizo bajo las circunstancias de que existía una promesa de compraventa, y estaban pendientes obligaciones por las partes. Por lo que conllevo a que la naturaleza misma del contrato no genere remuneración alguna a favor de los demandantes.
4. **Enriquecimiento sin justa causa:** Las pretensiones de índole económica dentro de la demanda, no existe casusa, ya que en el contrato de mera tenencia no se pactó pago de ningún valor o indemnización.
5. **La genérica:** Sustentada en toda aquella excepción que aparezca y se pruebe en el transcurso del proceso.

Al prosperar dichas excepciones solicito al despacho condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

IV. PRUEBAS

En caso de ser necesario, para que sean tenidas como pruebas a favor de mis mandantes, solicito se decreten, practiquen, y valoren, las siguientes pruebas:

1. Documentales:

- Informe del Consejo de Administración asamblea general de copropietarios de la Urbanización Chabliss con fecha del 29 de febrero de 2020, en el que se conoce la situación de problemas de estabilidad de la Urbanización.

2. Testimoniales:

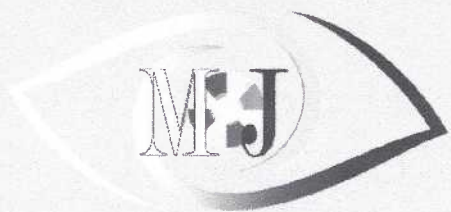
Sírvase recibir las declaraciones de los siguientes testigos:

- **JORGE HUMBERTO GOMEZ ZAPATA**, Identificado con cedula de ciudadanía No 3.354.108
- **DIANA LUCIA MORALES GOMEZ**, Identificada con cedula de ciudadanía No 42.893.715,
- **DAVID GAVIRIA URIBE**, Identificada con cedula de ciudadanía No 1.039.454.253.

Las anteriores personas comparecerán por intermedio de mi persona.

3. Interrogatorio de parte:

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para la diligencia de interrogatorio de parte que formulare a los demandantes, Interrogatorio que formulare el día que usted fije para la diligencia.



Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

V. ANEXOS

- Poder para actuar.
- Las pruebas documentales.

VI. NOTIFICACIONES

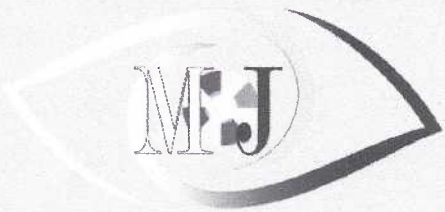
Notificaciones personales en la Carrera 43 No.52-14, Edificio Bárbula, oficina 14-02 de la ciudad de Medellín, Tel: 577 30 00, CEL 300 275 36 64. E-mail: maojara1984@hotmail.com

Atentamente,

MAURICIO JARAMILLO MARTINEZ

C.C: 15.518.222 de Copacabana

T.P: 165.684 DEL C.S.J



Mauricio Jaramillo Martinez

Abogado Titulado Universidad Autónoma Latinoamericana

Envigado, 10 de Marzo de 2021

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Municipio de Envigado

Referencia: Verbal (Restitución de inmueble)
Demandantes: Luis Fernando Sierra Zambrano y María Cecilia Montoya López
Demandados: Juan Carlos Jaramillo Koose y Ligia María Aguilar Garcés
Radicado: 2020-00175

ASUNTO: PODER ESPECIAL

JUAN CARLOS JARAMILLO KOOSE Y LIGIA MARIA AGUILAR GARCES, mayores de edad, domiciliados y residentes en Envigado, identificados como aparece al pie de nuestras respectivas firmas, en calidad de demandados en el proceso de la referencia, confiero poder especial amplio y suficiente al abogado **MAURICIO JARAMILLO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No 15.518.222, con tarjeta profesional No. 165.684 del CSJ, con correo electrónico maojara1984@hotmail.com; para que en nuestro nombre y representación se notifique personalmente y conteste la demanda de la referencia impetrada en contra y lleve a cabo todas las gestiones que sean necesarias en defensa de nuestros intereses, como lo es proponer nulidades, recursos de ley, excepciones previas y de mérito, y todas aquellas gestiones en defensa de nuestros intereses.

Conferimos a nuestro apoderado las facultades propias de dichos procesos, y además de las facultades inherentes al presente poder las especiales de recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez reconocerle personería jurídica a nuestro apoderado en los términos aquí señalados.

Los poderdantes,


JUAN CARLOS JARAMILLO KOOSE
C.C: 71.736.484


LIGIA MARIA AGUILAR GARCES
C.C: 43.670.689

Acepto,

El apoderado,


MAURICIO JARAMILLO MARTINEZ
C.C: 15.518.222
T.P: 165.684 del CSJ.

Envigado, 29 de febrero de 2020

Señores:

VECINOS, COPROPIETARIOS Y RESIDENTES

URBANIZACIÓN CHABLISS

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA – MARZO 10 DE 2020

Envigado

Asunto: INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN CHABLISS

De antemano solicitamos su indulgencia con este CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN por retrasarnos en la presentación de este resumen que debimos adjuntar con los demás documentos de la Convocatoria. Hemos sido afectados por situación del cambio de la Administradora, y no propiamente por el cambio en sí, sino porque, a pesar de haberse retirado desde diciembre 31, no entregó a la nueva Administradora la información pertinente para elaborarlo; como son sus responsabilidades profesionales y legales.

También solicitamos su indulgencia con la nueva Administradora Dra. Liliana Ruiz Restrepo, quien ha encarado con profesionalismo su nueva labor y en estos primeros días está ejecutando las tareas urgentes delicadas que la anterior Administración dejó pendientes, a quien acogemos también en este Informe.

Así mismo, nos disculpamos por el lapsus de no haber incluido en la Convocatoria, y que estamos haciendo oficial... *"Los Comprobantes que soportan los registros contables están a disposición de los Copropietarios. Quien esté interesado en analizarlos, por favor comunicarse con la Administradora y/o directamente con la Contadora de la Urbanización"*.

Más que un Informe de Gestión, esta presentación es un análisis de la delicada situación de la Copropiedad acompañados de algunos hechos sucedidos, de los que comentaremos los más relevantes,

1. SITUACIÓN ECONÓMICA.

Hemos tenido un año tortuoso en el manejo de la Copropiedad por dos hechos fundamentales.

A. Los RECAUDOS por Administración que llegaron a su punto grave más crítico hasta llegar a poner en peligro el normal funcionamiento de la Copropiedad.

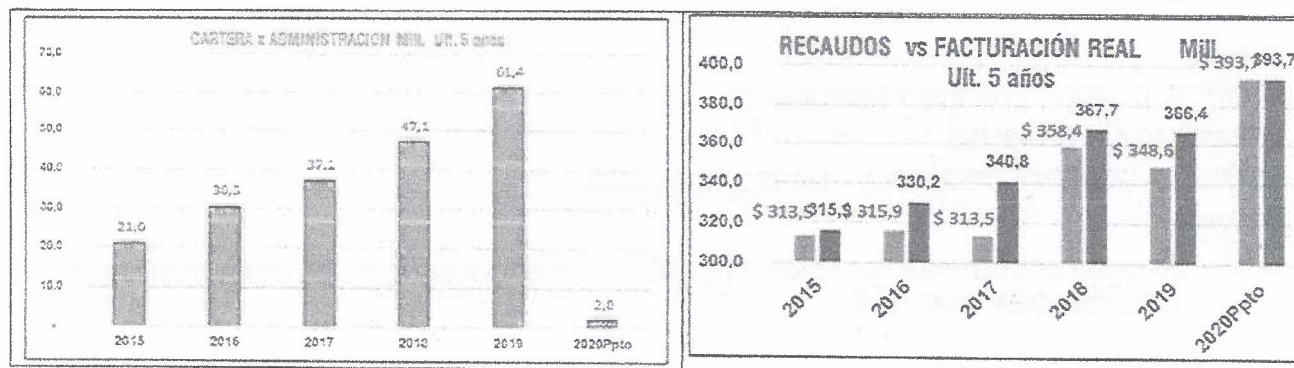
B. Los Mayores GASTOS DE LA OPERACIÓN. En gran parte porque la información que recibíamos de la Administración anterior sobre el comportamiento de la Copropiedad, posteriormente detectamos era incierta y no correspondió a la confianza que depositamos en ella. Ya las mencionaremos más adelante. Causas que precipitaron su salida.

Sí debemos hacer claridad, para tranquilidad de todos nosotros, que en ningún momento detectamos movimientos dolosos o irregulares en el manejo del dinero, que, afirmamos todos los Miembros del Consejo, ha sido manejado con rigurosa pulcritud.

A. LOS RECAUDOS. Aspecto delicado y grave

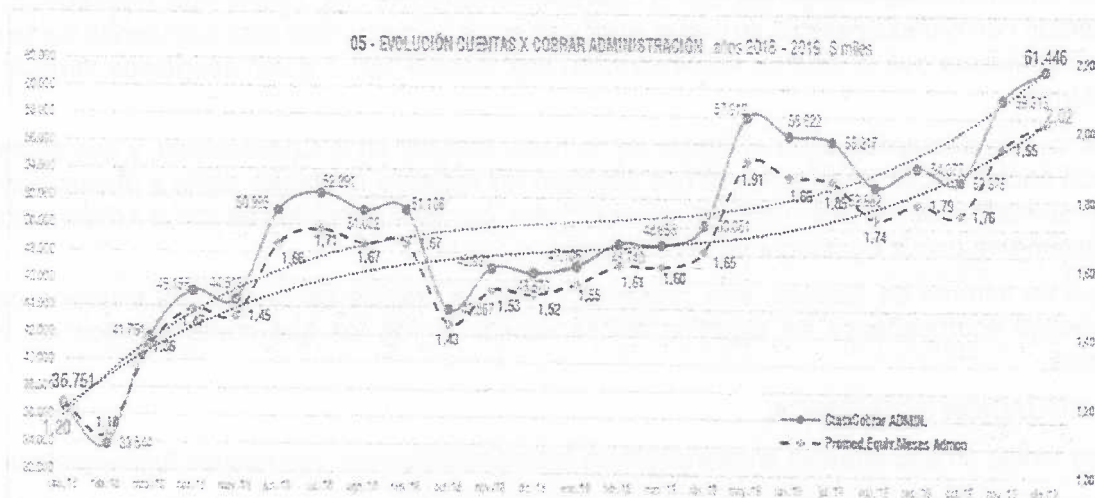
Desde años atrás ha venido haciendo carrera en Chabliiss la *cultura del no pago* en cuentas de Administración por alguna minoría de los Copropietarios, según se aprecia en los siguientes comportamientos gráficos de los últimos cinco años, que acompañamos su comparativo de los RECAUDOS con la FACTURACIÓN PARA RECAUDO.

El Objetivo para este año, es reducirlo a unos 2'0 millones que puede ser una cifra manejable.



En los Últimos dos años hemos tenido el siguiente comportamiento gráfico de RECAUDOS mes a mes. En él se aprecia que pasamos, en solo 24 meses, de tener el equivalente de 1.2 meses equivalentes en mora por Administración, a 2.02 meses, es decir de COP 36'8 millones de mora en enero de 2018 a COP 61'4 millones de mora en diciembre de 2019.

Situación que se tornó insostenible hasta enfrentar una inminente parálisis y eliminación de algunos Gastos como Piscina, Rondero de Vigilancia, una persona de oficios Varios, etc.



Siempre estuvimos atentos a los cobros recurriendo a lo que estaba al alcance del Consejo como el cobro personal al Copropietario hasta los dos primeros meses y como lo es el de tipo jurídico. Pero debemos reconocer también que fuimos comprensivos y pacientes con esta situación hasta que en este año se nos volvió insostenible.

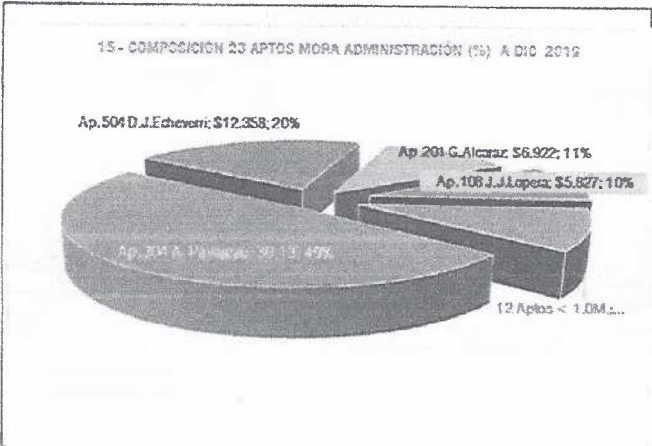
Esta situación nos obligó tomar medidas de choque como las que estamos implementando, debidamente autorizados por esta Asamblea desde el año 2015 que nos habíamos abstenido de determinar.

En realidad, con las medidas jurídicas no logramos los resultados esperados de inmediatez en el pago debido a que algunos copropietarios esperaron tranquilamente por años a que se vendiera el apartamento y otros manejaron la situación con "paciencia", con poco esfuerzo por vender ya que los ofrecían a precios de venta exagerados, salidos del mercado. Pero eso sí, disfrutando, hasta ahora, de todos los beneficios de los Copropietarios cumplidos.

A esta dificultad de efectividad del cobro, se suma otro impedimento para cobro jurídico y es que muchos se amparan en una cláusula de "Afectados a Vivienda Familiar" pero manteniéndolos

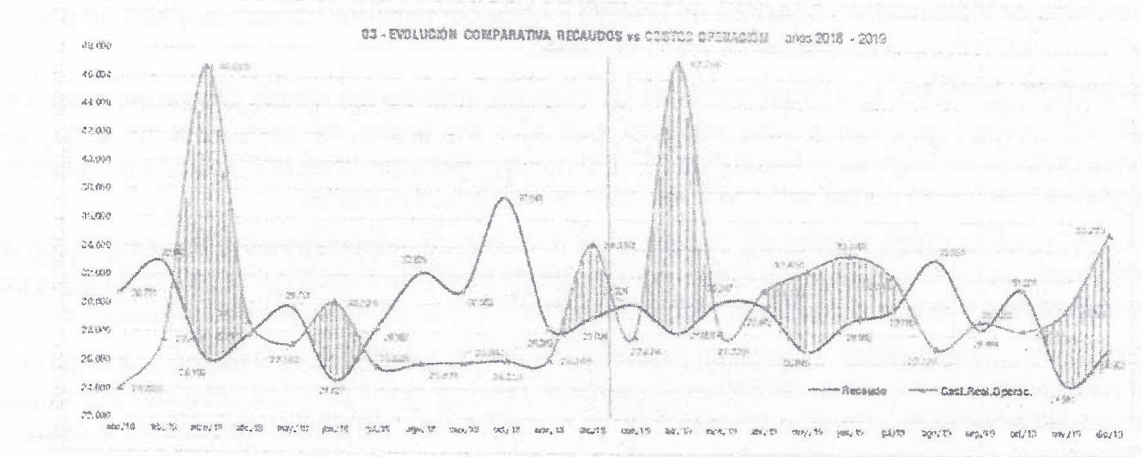
desocupados o arrendados sin pagar de ese valor del arriendo que ellos recibían, la respectiva cuota de Administración.

La situación de meses sin pagar puede fácilmente calcularse de la siguiente composición gráfica de los 23 apartamentos morosos y sus montos al finalizar el período de 2019.



La situación de disponibilidad de recursos para operar en este período se agrava por cuanto los GASTOS DE LA OPERACIÓN fueron mayores que lo Presupuestado.

Su delicado efecto combinado en los últimos dos años lo mostramos en la siguiente gráfica, en la que los picos obedecen al pago por los Seguros de la Copropiedad:



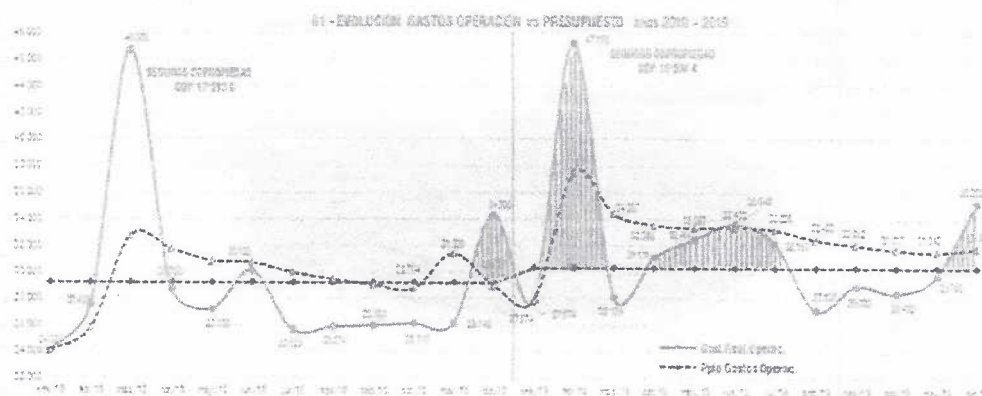
GASTOS DE LA OPERACIÓN.

Los Gastos de Funcionamiento fueron un 4.9% más altos que el Presupuesto y un 10.8% más altos que los reales de 2018. Lo anterior significa que en este período de 2019 se gastaron COP 17'8 millones más que lo presupuestado y COP 37'2 millones más que en el año 2018.

Como se aprecia a continuación, en el 2019 con respecto al Presupuesto, los mayores gastos estuvieron jalonados por COP 15.7 millones en Gastos No Presupuestados en Administración, COP 1'7 millones en Seguridad y COP 1'3 millones en Mantenimiento con un beneficio de menor gasto por COP 2'6 millones en Servicios.

Con respecto al Real en 2018, en 2019 se gastaron COP 13'4 millones de más en Seguridad, COP 14'6 millones de más en Administración, COP 5'2 millones en Mantenimiento y COP 4'0 en Servicios Públicos.

Como se desprende de estas cifras que aparecen en el cuadro respectivo adjuntado, tenemos un Déficit Contable de -COP 15.8 millones. Pero bajo la perspectiva del RECAUDO, el Déficit ascendió a -COP 38.0 millones. Es decir, recibimos COP 38'0 millones menos que lo necesitado para operar.



Nuestra conclusión es que la Administración anterior dejó de hacer mantenimientos y controles indispensables que empezaron a “rebotar” en 2019 y a principios 2020, como ha venido sucediendo con la Cerca Eléctrica, el arrancador de la Planta Eléctrica que encontramos destrozado para un equipo con un promedio de 9.5 horas/mes que debimos cambiar ahora en 2020, el HidroFlow que por su mal estado también tuvimos que cambiar en 2020, en los Servicios de Vigilancia, en Servicios de Energía y Agua por mayores consumos y alza en precios unitarios y descontrol en gastos de Administración.

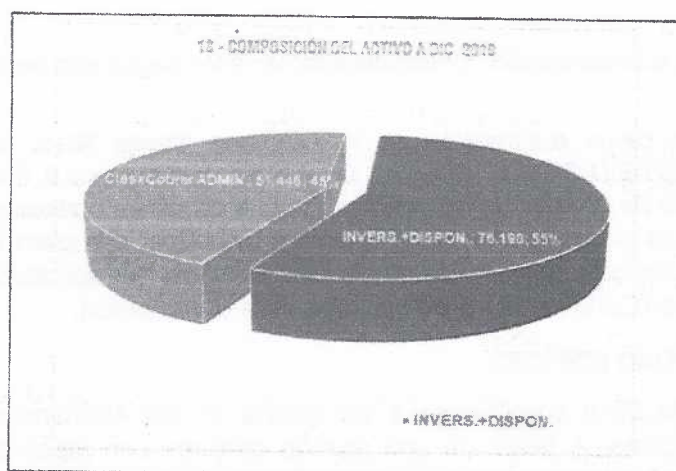
ASPECTOS LEGALES. Las Urbanizaciones de vivienda; más no las mixtas u otras empresas en general, tienen la característica especial que son sin ánimo de lucro, por lo tanto, sus presupuestos de Ingresos y Recaudos se calculan con Resultados de la Ejecución por período, significa que deben sumar valor cero, es decir sin Superávit ni Déficit.

Luego, nuestra única Fuente de Recursos es la Cuota de Administración. Por esta razón es exigente que los Copropietarios tomen conciencia de esto y se mantengan al día sus pagos por Administración ya que como única fuente de ingresos sin su cumplimiento es imposible operar.

Es normal que al finalizar el ejercicio presente Superávits y/o Déficits contables. La Asamblea tiene aprobado que cuando tengamos Superávits, una vez aprobados los Estados Financieros, automáticamente se suman a los excedentes o superávits de ejercicios anteriores y pasan a disposición de la misma Asamblea. Es decir, solamente se usan por aprobación del máximo ente propietario y directivo de la Copropiedad que es su Asamblea General de Copropietarios.

Cuando se presentan Déficits, deberemos solicitar aprobación para cubrirlos con los superávits de años anteriores como nos está sucediendo en los resultados de este año 2019. Por tal razón estamos solicitando y recomendando expresamente a esta Asamblea que apruebe que así se cubran. Pues por la condición mencionada de entidad sin ánimo de lucro, de no aprobarse así, serán los copropietarios quienes deberán cubrirlo con Cuotas Extras.

En Chabliss, como se aprecia en siguiente gráfico, al finalizar el año 2019 muestra que el ACTIVO no considerando los Dineros “congelados” a disposición de la Asamblea, prácticamente está soportado en las acreencias por Administración, que obviamente no son dinero en efectivo disponible; situación delicada para la MANIOBRABILIDAD y la operación normal de esta Urbanización.



Ahora, si analizamos la disponibilidad de dineros en Caja y Bancos; estos tienen que garantizar como mínimo las Partidas que están a disposición de la Asamblea. Al finalizar 2019 esta no fue la situación. Así lo evidencian las cifras del Balance, que en resumen es la siguiente situación:

	2018 \$miles	2019 \$ miles
SALDOS en Bancos y Caja	COP 90'442.	COP 76'190.
DEBEN GARANTIZAR:		
Cuotas Extras	COP 9'612.	COP 30'234.
Fondo Ley 675	COP 28'152.	COP 31'660.
Excedentes Ejercic. Anteriores	COP 31'230.	COP 53'763.
TOTAL A GARANTIZAR	COP 68'994-	COP 115'657.
Equival. A MARGEN DE MANIOBRA	COP 21'448-	-COP 39'564.

Se demuestra que la situación a finalizar 2019 es crítica. pues no tenemos dinero disponible en Bancos con que soportar los dineros congelados a disposición de la Asamblea.

Pues de tener COP 21'448 miles al finalizar 2018 para maniobrar en los pagos y negociaciones, pasamos en 2019 a tener una cifra negativa, que indica que no tenemos dinero físico disponible, o mejor, tendríamos una necesidad de - COP 39'564 miles, que tenemos que conseguir con la gestión de realización de la Cartera. Este faltante es prácticamente la suma del Déficit Contable del ejercicio más el incremento en Cartera durante 2019.

Sin embargo, al aprobar la Asamblea que se ajuste el déficit contable de -COP 15,8 millones del año 2019 con los excedentes de años anteriores, el neto de ese rubro se reduce a COP 38.0 millones y ya el Déficit en la Garantía de los valores a disposición de la Asamblea se reduce a -COP 28'8 millones, que es más favorable de cubrir con las perspectivas avizoradas de aprox. COP 45'0 millones. Ya que al hacerse efectivos estos Recaudos por inminente venta de los Apartamentos más morosos, será un alivio a la Maniobrabilidad de la Urbanización.

Esta situación ha tenido permanente seguimiento y ha sido debidamente analizada por el Consejo durante este período. En 2019, con el agravante en incremento de Cartera por Administración, nos vimos ante la disyuntiva de, o suspender servicios, o utilizar dineros de los excedentes de los años anteriores, digamos a modo de "préstamo" conscientes que son de disposición de la Asamblea.

Con la perspectiva de recuperación mencionada que estimábamos se diera para el fin de año, en el Consejo decidimos por unanimidad acogernos a la última alternativa de "prestar" para la Operación, dineros de los Excedentes de Periodos Anteriores para no suspender servicios de la

Operación normal de la Urbanización. Desafortunadamente los pagos solo se dieron empezando este año 2020.

También, y en uso de la autorización de la Asamblea desde 2015, cuando aprobó como **RESPONSABILIDADES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO**, en el numeral 2. Del Artículo 4. ... *Ejercer el control de Recaudo de Cartera y tomar las medidas que considere pertinentes para mantenerla sin saldos pendientes.* Las circunstancias nos obligaron a establecer e implementar una normativa de suspensión de servicios comunes a los Copropietarios morosos, que solicitamos aprobar y autorizar incorporar al Manual de Convivencia y a los Estatutos de la Urbanización.

— SITUACIÓN ESTABILIDAD EDIFICIO:

Desde mediados de 2018 empezamos a ver grietas en los Apartamentos. Lo pusimos en conocimiento de Óptima. A pesar de una reunión conjunta con responsabilidades precisas, apreciamos que la situación; con el argumento de que la estructura no estaba averiada, nos pareció que se tomaban ligeramente por esa Constructora.

Óptima ya había reparado las grietas generadas por la construcción del edificio vecino al occidente. Ahora de nuevo aparecían. Ante la inacción por Óptima debimos ser más contundentes y exigentes. De esta forma iniciaron los trabajos de mediciones e investigación de las causas, que actualmente se realizan. Después de 11 años de construido los edificios es una realidad que se han estado asentando en los dos últimos años hasta 10.0 mm./mes.

Por fortuna hemos contado con la asesoría de la Ingeniera Luz Marina Lopera Copropietaria con labores técnicas en obra civil en Constructora Monserrate, con amplia experiencia en ese campo y respetada por Óptima, hemos logrado respuestas efectivas de Óptima.

Los primeros estudios mostraron una debilidad en los suelos a una profundidad del orden de los 20 metros, por una capa de arcillas arenosas con contenido de agua salada. Para investigar los efectos sobre el terreno y las soluciones a los asentamientos y desplazamientos, se llevan a cabo perforaciones para estudios de suelos sobre el final de la vía de servidumbre. La primera perforación al final de la vía de servidumbre presenta un lleno superficial de 5.0 m. Se está iniciando otra perforación frente al Apartamento 105.

Una cosa sí quedó claro y es que hasta no estabilizar el edificio no se harán reparaciones a las grietas en los apartamentos y zonas comunes. Puede demorar en principio de 6 a 10 meses.

SITUACIÓN DESCOLES A LA QUEBRADA.

DESCOLE ORIENTAL. La Asamblea aprobó una inversión por COP 90'0 millones para reparar este Descole por mandato legal de la Secretaría del Medio Ambiente.

Al momento de hacer la evaluación final para proceder a los trabajos, encontramos: que este descole era desconocido para nosotros; que por él no vertíamos ni se vertían aguas de ninguna clase a la quebrada, o sea, que estaba sin uso. Además, nosotros no lo construimos ni nos fue entregado a la venta de los apartamentos. Esto lo demostramos con las respectivas fotografías a esa Secretaría de Medio Ambiente y a la de Obras Públicas de Municipio, a Empresas Públicas de Medellín y a Óptima.

Óptima nos informó que no había detectado esa tubería durante la construcción. Difícil creer por cuanto está debajo del edificio oriental aprox. a 1.50 m. de profundidad. Ahora consideran que, al parecer, esta tubería fue usada como desagüe de aguas lluvias desde la parte alta cuando el sitio donde estamos fue Vereda y aún no existía Chabliss. Y concluye que durante la construcción fue sustituida por la actual.

Logramos una reunión conjunta de Chabliss con esas entidades, demostramos la realidad con fotografías y acordaron resolver esta problemática Jurídico-Técnica entre ellos y exonerar la

Urbanización de toda responsabilidad y gasto. Con esta decisión, Chabliss tuvo una economía que, por las dificultades del ingreso de maquinaria y materiales según los últimos análisis, nos hubiera costado cerca de COP 180'0 millones, que en realidad nos economizamos.

Óptima tiene pendiente determinar si esa tubería fue sellada o se encuentra taponada.

Por esa razón el Consejo determinó no seguir facturando esa cuota extra. Del valor recibido, alcanzamos a hacer un estudio de las tuberías de salida de aguas lluvias con un costo aprox. de COP 6'0 millones. El saldo por COP 30'0 millones está en caja a disposición de la Asamblea. Este valor estamos proponiendo invertirlo en algunas mejoras como Inversiones Menores indispensables para la Urbanización.

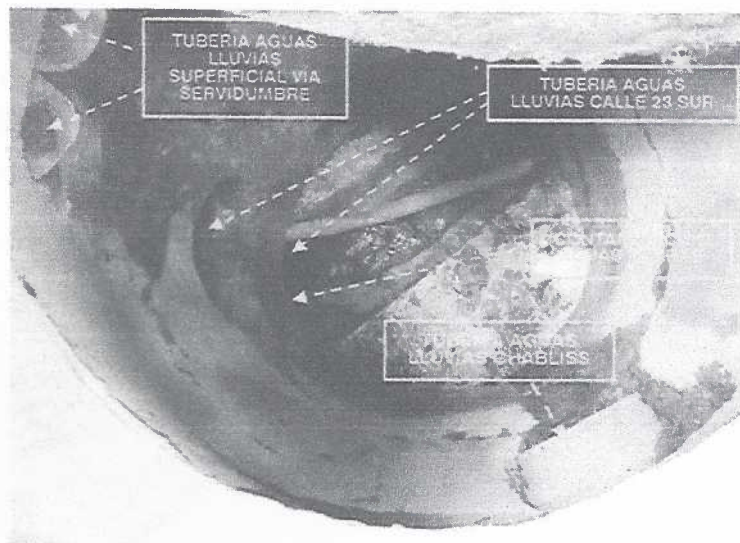
DESCOLE OCCIDENTAL. Simultáneamente la Secretaría de Medio Ambiente también pretendió hacernos responsables del descole de una tubería de aguas lluvias públicas, con trayectoria sur-norte por la vía de servidumbre que derrama a la quebrada, con el mismo argumento, que por pasar por la Urbanización debíamos asumirlo.

Solicitamos planos y autorizaciones para construir esa línea pública y con sorpresa encontramos que: ni Óptima que la construyó, ni la Secretaría de Medio Ambiente, ni la de Obras Públicas, ni E.P.M., ninguno, tenían documentos, planos o autorización alguna.

Lo más sorprendente es que ellos; especialmente Óptima, deberían tenerlos, pues es obligación legal y pre-requisito para la conexión de los demás servicios a esta construcción, como son la Energía y Alcantarillado. Porque sin él hubiera sido imposible haberlos instalado.

Inclusive, la Secretaría del Medio Ambiente nos presentó Planos con absurdos de Ingeniería como que la tubería llegaba al Manhole de empalme y se devolvía por la pendiente hacia el occidente y luego descargaba en contracorriente a la quebrada.

Demostramos que Chabliss en ningún sitio derramaba directamente a la quebrada, que lo hacía a esta línea pública en un Manhole al final de la vía. En foto a continuación demostramos también que venía contaminada con aguas negras desde arriba de la calle 23 Sur.



FOTOGRAFÍA 01 INTERIOR BASE MANHOLE AL FINAL VÍA SERVIDUMBRE

Después, E.P.M. nos informó haber encontrado el sitio de contaminación y haberlo corregido.

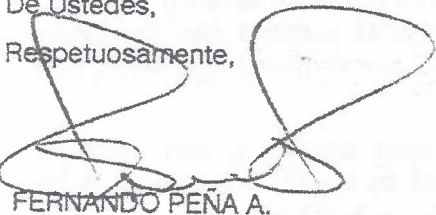
Esperamos haber cubierto las actividades relevantes e importantes para Ustedes en este período 2019, *unas de cal y otras de arena*, como siempre en la vida. Pero con la más firme convicción de

que las responsabilidades como parte de este Consejo las acometimos con el mayor entusiasmo, dedicación e interés en bien de la Copropiedad con el sentido de dar valor, seguridad y tranquilidad a nuestras viviendas; así en algunos momentos hayamos causado una que otra molestia.

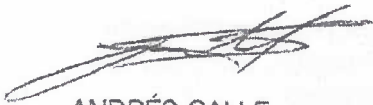
Solicitamos a esta Asamblea su aprobación a lo aquí expresado, a las determinaciones tomadas por el Consejo de Administración, al haber dispuesto a modo de "préstamo" de dineros de su rese45va de la Asamblea para usarlos en la operación; que ya los "pagamos" con la recuperación de Cartera de febrero, y gastar anticipadamente de los dineros disponibles de la Inversión no realizada, en ejecuciones en su momento absolutamente indispensables como lo veremos en las Alternativas de inversión.

De Ustedes,

Respetuosamente,



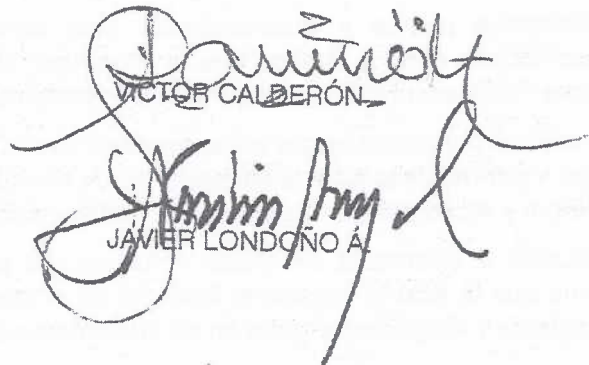
FERNANDO PEÑA A.



ANDRÉS CALLE



FANNY CEBALLOS DE TORO



VÍCTOR CALDERÓN

JAMIER LONDOÑO A.



El texto de la de la **NORMATIVIDAD PARA APLICAR DECISIONES DE SUSPENSIÓN DE BENEFICIOS Y SERVICIOS COMUNES A DEUDORES MOROSOS CON LA URBANIZACIÓN CHABLISS** sometido a aprobación es el siguiente:

"Envigado, 14 de febrero de 2020

DECISIONES SUSPENSIVAS DE BENEFICIOS COMUNES A DEUDORES MOROSOS CON LA URBANIZACIÓN CHABLISS

A QUIENES SE APLICAN:

- A todos los Copropietarios que cumplan dos o más meses en mora por cuotas de Administración incluyendo los intereses, multas y sanciones cualquiera que sea su monto.
- A todos los copropietarios del respectivo Apartamento moroso y/o Residentes por contrato de Arrendamiento o cualquiera otra figura, que los configuren como deudores morosos por Administración definidos arriba, cualquiera que sea el monto de su deuda.
- A aquellos Copropietarios y/o Residentes que por más de dos meses permanezcan con un mes de mora en las cuotas de Administración más sus intereses, multas y sanciones cualquiera que sea su monto. Es decir, a aquellos Copropietarios y/o Residentes que permanente pagan las cuotas con un mes de vencimiento.

ACCIONES SUSPENSIÓN SERVICIOS COMUNES:

A partir del primer día de cumplido el segundo mes de mora, registrado en Contabilidad al finalizar el período mensual anterior, a los Copropietarios y/o Residentes y/o sus familias e invitados hasta ponerse al día y saldar por completo los pagos por concepto de Administración, sus multas y sanciones, **se les suspenderán los siguientes servicios:**

- a. Se suspenderá el servicio de Citófono.
- b. Mostrar los apartamentos en Mora que estén ya sea para la venta o para arrendamiento y estén ocupados o no. Para visitarlos por empresas de Arrendamientos o por comisionistas, el Copropietario deberá coordinarse con el (la) Administrador(a)
- c. El uso de todas las zonas comunes, que no podrá usar ni como invitados, que entre otras comprenden:
 - b.1. El uso del Salón Social,
 - b.2. El uso de las Zonas Húmedas: Piscina de grandes y niños, Sauna, Turco y Zonas aledañas.
 - b.3. El uso de la zona de juegos infantiles.
 - b.4. El uso de los Garajes de Visitantes. Lo anterior significa que no se permitirá que ningún visitante sin excepción ingrese con su vehículo: carro, Motocicleta, Bicicleta y/o patineta eléctrica, luego, tendrá que parquear fuera del edificio y el Copropietario y/o Residente para que el visitante pueda ingresar, deberá ir por él a la Portería.



URBANIZACIÓN CHABLISS P.H.
REUNIÓN VIRTUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Febrero 15 de 2020

URBANIZACIÓN CHABLISS – NIT. 900.211.809-1

ACTA REUNIÓN VIRTUAL EXTRAORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En reunión virtual en la tarde del día catorce (14) de febrero de 2020, en la Urbanización Chabliss ubicada en la Calle 23 Sur, No 28-80, de la Ciudad de Envigado, Departamento de Antioquia, República de Colombia, se realizó en reunión **VIRTUAL POR VÍA TELEFÓNICA, POR CORREO ELECTRÓNICO Y VÍA WHATSAPP, EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN CHABLISS P.H.**, previo convenio entre sus Miembros, de acuerdo con los términos estatutarios,

TEMARIO

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación de **NORMATIVIDAD PARA APLICAR DECISIONES SUSPENSIVAS DE BENEFICIOS COMUNES A DEUDORES MOROSOS CON LA URBANIZACIÓN CHABLISS**

3. DESARROLLO

3. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Hay Quórum por cuanto participaron la totalidad de los Miembros del Consejo.

4. Aprobación de NORMATIVIDAD PARA APLICAR DECISIONES SUSPENSIVAS DE BENEFICIOS COMUNES A DEUDORES MOROSOS CON LA URBANIZACIÓN CHABLISS

En razón de la crítica situación de Cartera que afronta la Urbanización Chabliss, que la ha tenido al borde de inminente parálisis operativa, el Consejo ha venido implementando con la nueva Administradora una serie de medidas urgentes y prioritarias tendientes primero a la recuperación de la cuantiosa, insostenible e insoportable CARTERA para la Urbanización que llegó a alcanzar a COP 62'524.500.

De acuerdo con lo que establece la Ley 675 en estos casos, el Consejo procedió a analizar la siguiente normativa ya revisada y ajustada, que establece una serie de restricciones a los Copropietarios Morosos que deberá ser implementada de inmediato por la Administradora.

Este texto que se reproduce a continuación, ha sido conocido por todos los Miembros del Consejo dado que se ha manejado por correo electrónico a sus direcciones registradas, y físicamente a los Miembros que no disponen de ese medio, con copia a la Contadora.



d. La prestación de todos los servicios de Portería y del personal de oficios varios, que entre otras comprenden:

c.1. No se anunciarán para ingreso ningún Visitante, Mensajero, Trabajador, Empleadas domésticas etc. Y no se permitirá su ingreso sin acompañamiento del Copropietario y o alguno de los Residentes registrados en Portería. No se permitirán que sean acompañados por empleadas(os) o Trabajadoras(os) ya sean de servicio doméstico o de otro oficio en el Apartamento. Significa que el Copropietario o alguno de los Residentes deberá ir por ellos a Portería.

c.2. No se entregará correspondencia al ingreso del Copropietario. Deberá estar averiguando personalmente por ella y reclamarla en Portería.

c.3. No se recibirán paquetes o encomiendas, excepto la correspondencia. Significa que los Copropietarios o Residentes deberán ir por ellos a Portería.

c.4. No se prestará el servicio de compra de cualquier artículo por los Porteros.

IMPORTANTE: Sí se permitirá de Ambulancia o servicios de primeros auxilios tipo EMI.

SANCIONES ADICIONALES A QUIENES NO CUMPLAN ESTA NORMATIVA.

Si alguien fuere sorprendido o es reportado incumpliendo esto establecido en esta Normativa acarreará por la primera vez, una sanción por un mes posterior a la terminación de la suspensión.

Por la segunda vez o sucesivas, la Sanción de suspensión se incrementará en diez (10) días más cada vez.

En el caso de suplantaciones para el uso de las zonas y servicios suspendidas por morosidad u otras causas, para engañar a la Administración haciéndose pasar que son para sí, tal como invitaciones a los morosos y estos aceptar para eludir estas sanciones; situación que ya se presentó, acarreará las siguientes sanciones y multas:

d.1. A quien cometa la suplantación; por primera vez: una sanción de **no uso de todos los servicios** suspendidos aquí descritos por un (1) mes. Por segunda vez o veces sucesivas, la Sanción de suspensión se incrementará cada vez con relación a la anterior en diez (10) días más.

d.2. A quien es el moroso que permitió se le suplantara y comete la violación a este reglamento; se sancionará por primera vez con una suspensión por un (1) mes adicional cuando quede al día por las cuotas morosas. Por segunda vez o veces sucesivas, la Sanción de suspensión cada vez se incrementará en diez (10) días con relación a la anterior sanción

Los Miembros del Consejo también aprueban que estas determinaciones se informen a todos los Copropietarios y Residentes y se solicitará a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios que sean incorporadas al Manual de Convivencia. Así como las sanciones económicas.

Los Miembros dejan constancia que hay plena información y en consecuencia lo aprueban por unanimidad y en constancia lo ratifican con su firma y autorizan expresamente a la Administradora para que lo aquí aprobado lo implemente de inmediato y proceda a las

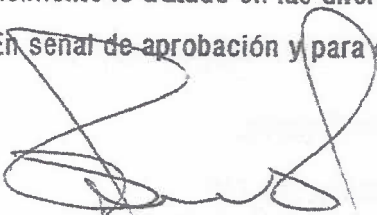


URBANIZACIÓN CHABLISS P.H.
REUNIÓN VIRTUAL DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Febrero 15 de 2020

instrucciones pertinentes a Porteros y Personal de Oficios Varios, así como la entrega directa y personal a todos los Copropietarios, en especial a los morosos, y que sea fijada en los tableros de la Urbanización para conocimiento de todos.

Habiéndose desarrollado totalmente el Orden del Día, se da por concluida la presente Reunión Virtual por medios electrónicos de acuerdo con la Ley 675, por tanto, esta Acta y su contenido fue revisado y es aprobada por unanimidad sin observaciones por los Miembros del Consejo de Administración de la Urbanización Chabliss, quienes declaran que la misma contiene fielmente lo tratado en las diferentes comunicaciones referentes a lo aprobado.

En señal de aprobación y para constancia firman:


FERNANDO PEÑA ACUÑA
Presidente CONSEJO ADMINISTRACIÓN CHABLISS


VÍCTOR RAMIRO CALDERÓN
Miembro Principal Consejo


ANDRÉS CALLE
Miembro Principal Consejo


JAVIER A. LONDOÑO A.
Miembro Principal Consejo


FANNY CEBALLOS DE TORO
Miembro Suplente de Número por renuncia del Principal

c.c. LILLIANA RUIZ – Administradora Urbanización Chabliss

ALTERNATIVA III - FLUIGRAMA INVERSIONES - COP 56.000,0 de Fiducia/Fondo Imprevistos + COP 57.000,0 de Cuotas Extras

	V/TOTAL COP Miles	FINANCIACIÓN	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiem.	octubre	Noviem.	Dicem.
VALORES A INVERTIR AÑO 2020	143.000,0		6.200,0	6.000,0	14.400,0	45.400,0	16.000,0	10.600,0	35.600,0	6.600,0	6.600,0			
INVERSIONES MENORES - INDISPENSABLES	30.000,0	Cuota Anticipada - Invers. DESCOLES no realizada	6.200,0	-	9.400,0	9.400,0	6.000,0							
CAMBIO DE HIDROFLOW	6.200,0		6.200,0											
ADECUACIÓN Y REPARACIÓN PORTERÍA	4.400,0				4.400,0									
PRESENTACIÓN Y LIMPIEZA EDIFICIOS	13.000,0				3.000,0	6.000,0	6.000,0							
ADECUACIÓN TUBERÍAS SALIDA DE	2.500,0					2.500,0								
ADECUACIÓN CUARTO PARA RECICLAJE	1.900,0					1.900,0								
MURO EXTERNO PERIMETRAL-INDISPENSABLE	40.000,0					31.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0					
	26.000,0	FIDUCIA / FONDO IMPREVISTO/EL ANTE.				26.000,0								
	20.000,0	Cuadro (4) Cuotas Extras \$5.000				6.000,0	6.000,0	6.000,0	6.000,0					
ADECUAR PUERTA PORTERÍA - INDISPENSABLE	16.000,0	Ites (3) Cuotas Extra COP 6.000,0			6.000,0	6.000,0	6.000,0							
CAMBIAR ARRANCADOR PLANTA ELÉCTRICA	5.000,0	FIDUCIA / FONDO IMPREVISTO/EL ANTE		6.000,0										
CAMBIO RECUBRIMIENTO TECHOS TORRE 02	47.000,0							6.600,0	30.600,0	6.600,0	6.600,0			
	25.000,0	FIDUCIA / FONDO IMPREVISTO/EL ANTE						25.000,0						
	22.000,0	Cuotas COP 7.400						6.600,0	6.600,0	6.600,0	6.600,0			
RESUMEN	143.000,0		6.200,0	6.000,0	14.400,0	45.400,0	16.000,0	10.600,0	35.600,0	6.600,0	6.600,0			
GRAN TOTAL FUENTES FINANCIACIÓN	30.000,0	Cuota Anticipada - Invers. DESCOLES no realizada	6.200,0	-	9.400,0	9.400,0	6.000,0							
INVERSIONES Y CUOTAS EXTRAS 2020	56.000,0	FIDUCIA / FONDO IMPREVISTO/EL ANTE	-	6.000,0	-	26.000,0			25.000,0					
	57.000,0	CUOTAS EXTRAS			5.000,0	10.000,0	10.000,0	10.600,0	10.600,0	6.600,0	6.600,0			