

Doctora

NOREIDIS BERMUDEZ LUGO

Juez

JUZGADO SEGUNDO (2) DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

DEMANDANTE: **OMAR TATIS FRANCO**

DEMANDADO: **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H**

REFERENCIA: **IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**

RADICADO: **2020-193**

ASUNTO: INCIDENTE DE NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN

YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.065.608.276 de Valledupar., portadora de la T.P. No. 373.364 del C. S. de la J., domiciliada en Bogotá D.C., quien para todos los efectos recibe notificaciones en el correo electrónico: sabaotserviciosjuridicos@gmail.com, actuando en calidad de apoderada judicial del **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.** identificado con Nit.901.308.774-4, con personería jurídica vigente, registrada mediante Resolución No. 5818 del 30 de julio de 2019, según certificado AMC-CER-001800-2021 expedida por la **OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA**, representada por **ALVARO GARCÍA ALVAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.073.151 de Cartagena, residente y domiciliado en la ciudad de Cartagena, quien para todos los efectos recibe notificaciones en el correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **ASESORÍA INTEGRAL P.H. S.A.S**, sociedad legalmente constituida e identificada con NIT No. 900.727.153-4, mediante el presente memorial solicito que en virtud del numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso en concordancia con el Art.8 del Decreto 806 de 2020 se decrete la nulidad por indebida notificación teniendo en cuenta las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

PRIMERO: El día 03 de marzo de 2022, el demandante señor **OMAR TATIS FRANCO** realizó la notificación del auto admisorio de la demanda emitida en fecha 18 de enero de 2021, en la cual según la traza de envío se adjuntaron tres (3) archivos denominados “Demanda Impugnación de Actas de Asamblea y Anexos.pdf” “Reforma Demanda.pdf” “Auto admisorio.pdf”.

SEGUNDO: No obstante, al revisar los archivos, se evidenció que la notificación se surtió de manera indebida, toda vez que, no se adjuntó todas las pruebas y anexos que se referenciaron en la demanda de manera íntegra, ya que no se encuentra dentro de los anexos la prueba relacionada en el numeral 2 del acápite de pruebas, indicado en los archivos denominados “Demanda Impugnación de Actas de Asamblea y Anexos.pdf” el cual cuenta con 44 folios ni en el documento denominado “Reforma Demanda.pdf” que contiene 12 folios dentro del cual brilla por su ausencia el documento anteriormente mencionado.

Situaciones que vulneran los derechos fundamentales y procedimentales de mi prohijada, al debido proceso, defensa y contradicción, tal y como ha expresado la Corte en sentencia del 14 de enero de 1998, así:

*“Mediante la notificación del auto admisorio de la demanda, además de integrarse la relación jurídica procesal, el demandado es enterado del contenido de la demanda deducida en su contra, pues este involucra el traslado de la misma, brindándosele así la oportunidad de hacer valer todos los medios de defensa a su alcance”*¹ (Subrayado fuera del texto)

TERCERO: De modo que, al tenor de las reglas esbozadas por los artículos 6° y 8° del Decreto 806 de 2020 en concordancia con el Art. 91 del Código General del Proceso, con la notificación personal se debió correr traslado de la demanda, adjuntando entonces el documento relacionado en el numeral 2 del acápite de pruebas, discriminado así:

- 1) Reglamento de propiedad Horizontal, con el cual se demuestra la composición de la copropiedad.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de enero de 1998, exp. 5826.

CUARTO: Motivo por el cual, se hace evidente la indebida notificación pues el señor **OMAR TATIS FRANCO**, omitió correr traslado de la demanda en su totalidad vulnerando así la posibilidad de ejercer los derechos al debido proceso, defensa y contradicción de mi prohijada en debida forma, además de no cumplir con las reglas procesales mencionadas con anterioridad.

QUINTO: Teniendo en cuenta lo anterior, es importante destacar que el acto procesal de la notificación a través de los mecanismos dispuestos por el Código General del Proceso no corresponde a meros formalismos, sino que, su fin es respetar las garantías inherentes al debido proceso, así lo ha definido la Corte en reiteradas oportunidades:

“Estriba la razón de ser de la mencionada causal de nulidad en preceptos de orden superior, concretamente en la garantía constitucional del derecho de defensa, como quiera que la carta política de la Nación establece que nadie puede resultar vencido en una contienda judicial sin haber sido oído previamente. Por consiguiente, con acierto y claridad, la doctrina tiene sentado que la ‘indefensión es la máxima nulidad’ en la que se puede incurrir”²

SEXTO: Sin perjuicio de lo anterior, la notificación realizada por el señor **OMAR TATIS FRANCO** dio lugar a que se desconociera el debido proceso a mi prohijada y en consecuencia no se pudiera ejercer el derecho de defensa y contradicción, de modo que, las actuaciones realizadas con posterioridad al auto que admite la demanda se encuentran viciadas de nulidad.

En tal sentido es importante memorar que la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil concuerda respecto a los argumentos aquí esbozados, tanto así que ha realizado el siguiente análisis:

“La indebida notificación al demandado del auto admisorio del libelo introductorio es motivo de anulación del proceso, en el entendido de que dicho acto, sin duda, constituye el punto de partida para el efectivo ejercicio del derecho de defensa por su parte y de que, por lo tanto, toda deficiencia que de manera importante impida o desfigure ese conocimiento de haber sido convocado a un proceso judicial, afecta significativamente el derecho al debido proceso”³

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 27 de abril de 1985.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 19 de diciembre de 2012, exp. 41001-31-10-005-2008-0008-01.

Teniendo en cuenta las consideraciones narradas con anterioridad, me permito realizar la siguiente:

II. PETICIONES

PRIMERO: Se sirva decretar la nulidad de la notificación surtida el pasado tres (3) de marzo de 2022 a través de correo electrónico del correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com .

SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, se ordené al demandante integrar el contradictorio en debida forma, corriendo traslado de las piezas procesales en su integridad para ejercer el derecho de defensa y contradicción por parte de mi prohijada.

Corolario lo anterior, es procedente su señoría que atienda a las peticiones de la suscrita referenciadas en el acápite inmediatamente anterior.

I. PRUEBAS

Solicito su Señoría se tengan y practiquen como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Anexos denominados "Demanda Impugnación de Actas de Asamblea y Anexos.pdf" "Reforma Demanda.pdf" "Auto admisorio.pdf".
2. Correo electrónico recibido de la dirección electrónica del demandante del día 3 de marzo de 2022.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y RAZONES DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 133 y s.s., del Código General del Proceso, toda vez que, en concordancia con los argumentos esbozados con anterioridad se surtió una indebida notificación, situación que se encuentra estipulada como causal de nulidad en la norma referida en concordancia con los Arts.6 y 8 del Decreto 806 de 2020.

III. JURAMENTO

YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA, obrando en calidad de apoderada judicial de **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.** identificado

con Nit.901.308.774-4, con personería jurídica vigente, registrada mediante Resolución No. 5818 del 30 de julio de 2019, según certificado AMC-CER-001800-2021 expedida por la **OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA**, representada por **ALVARO GARCÍA ALVAREZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.073.151 de Cartagena, residente y domiciliado en la ciudad de Cartagena, quien para todos los efectos recibe notificaciones en el correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **ASESORÍA INTEGRAL P.H. S.A.S**, sociedad legalmente constituida e identificada con NIT No. 900.727.153-4, siguiendo los lineamientos del Art. 8 del Decreto 806 de 2020, manifiesto bajo la gravedad de juramento que la notificación realizada por el señor **OMAR TATIS FRANCO** se realizó de forma indebida, pues con dicha notificación no se adjuntaron piezas procesales que hacen parte integral de las pruebas para que mi prohijada ejerciera su derecho de defensa y contradicción, motivo por el cual, las actuaciones posteriores adolecen de nulidad y es pertinente que se surta la notificación en debida forma, corriendo traslado de las piezas procesales en su integridad.

IV. ANEXOS

1. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas aportadas con el presente libelo;
2. Poder especial a mí conferido.
3. Certificado de Existencia y representación legal de Asesoría Integral
4. Certificado de Personería Jurídica emitida por la Alcaldía de Cartagena.

V. NOTIFICACIONES

AI INCIDENTANTE:

- **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB**, quien para los efectos pertinentes recibe comunicaciones en el correo electrónico: admonoceandrive2019@gmail.com actuando y en la dirección física Calle 72#1045 Apto.715 de Cartagena.

APODERADO JUDICIAL:

- **YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA**, quien para los efectos pertinentes recibe comunicaciones en el correo electrónico sabaotserviciosjuridicos@gmail.com y en la dirección física: Cra.13#32-93 Oficina 419 de Bogotá D.C.

Del señor Juez,



YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA

C.C. No. 1.065.608.276 de Valledupar

T.P. No. 373.364 del C.S. de la J.

E-mail: sabaotserviciosjuridicos@gmail.com

Dirección Física: Cra.13#32-93 Oficina 419 torre 3 de Bogotá D.C.

Cel. 3058180116

Señores

JUZGADO SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

REFERENCIA: **IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA**

DEMANDANTE: **OMAR TATIS FRANCO**

DEMANDADO: **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.**

RADICADO: **130013103002-2020-00193-00**

ASUNTO: PODER ESPECIAL

ALVARO GARCÍA ALVAREZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.073.151 de Cartagena, residente y domiciliado en la ciudad de Cartagena, quien para todos los efectos recibe notificaciones en el correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad **ASESORÍA INTEGRAL P.H. S.A.S**, sociedad legalmente constituida e identificada con NIT No. 900.727.153-4, sociedad que a su vez actúa como administradora de la propiedad horizontal denominada **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH HOUSE**, identificada con NIT No. 901.308.774-4, con personería jurídica vigente, registrada mediante Resolución No. 5818 del 30 de julio de 2019, según certificado **AMC-CER-001800-2021** expedida por la **OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA**, a través del presente escrito confiero poder **ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a **YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA**, mayor de edad, vecina y residente de , identificada con cédula de ciudadanía No. 1.065.608.276 de Valledupar, portadora de la tarjeta profesional número 373.364 del C.S. de la J., quien recibirá notificaciones en el correo electrónico sabaotserviciosjuridicos@gmail.com, para que represente mis intereses en el **PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**, adelantado por **OMAR TATIS FRANCO** en contra del **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.**, bajo el radicado **No. 2020-00193**, copropiedad que ostenta la calidad de demandada.

Corolario lo anterior, mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, desistir, conciliar, transar, sustituir, renunciar, reasumir, solicitar y practicar pruebas, proponer incidentes, interponer recursos, proponer tachas por falsedad, interponer incidentes de desacato, realizar emplazamientos, desgloses, solicitar y practicar pruebas procesales y extraprocesales, solicitar desarchivos, solicitar levantamiento de medidas cautelares, retirar y radicar oficios, realizar y ejercer cualquier acción o actuación procesal que estime conveniente para la garantía de mis derechos e interés. De igual forma mi apoderada contará con todas las facultades de las que

data el Art. 77 del Código General del Proceso y todas aquellas inherentes al mandato con representación aquí conferido.

Sírvase su señoría reconocerle personería a mi apoderada en los términos aquí señalados.

Atentamente,



ALVARO GARCIA ALVAREZ
C.C. No. 9.073.151 de Cartagena
Representante legal de ASESORÍA INTEGRAL PH S.A.S
Administradora de EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH HOUSE.
Correo electrónico: admonoceandrive2019@gmail.com
Teléfono:
Dirección:

Acepto poder,



YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA
C.C. No. 1.065.608.276 de Valledupar
T.P. No. 373.364 del C.S. de la J.
Cel.: 3058180116
E-mail: sabaotserviciosjuridicos@gmail.com
Dirección: Carrera 13 No. 32-93 – Oficina 419



yessica anaya de la rosa <sabaotserviciosjuridicos@gmail.com>

CERTIFICADO DE REPRESENTACIÓN LEGAL Y PODER

3 mensajes

Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>

15 de marzo de 2022, 17:23

Para: Yessica dela Rosa <sabaotserviciosjuridicos@gmail.com>

Cordial saludo, mediante el presente mensaje de datos me permito conceder poder especial, amplio y suficiente a la Doctora YESSICA MARGARITA ANAYA DE LA ROSA, para llevar a cabo la representación en el proceso de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, que cursa en el JUZGADO SEGUNDO (2°) CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, bajo radicado 2020-00193

Alvaro García Alvarez

Representante Legal

Asesoría Integral PH SAS

Administradores Edificio OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

Cel: 3054532887

2 adjuntos



CERTIFICADO DE ASESORIA INTEGRAL PH SAS.pdf

263K



PODER - 2020-193.pdf

174K

Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ASESORIA INTEGRAL P.H S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 900727153-4
Domicilio principal: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 09-329201-12
Fecha de matrícula: 30 de Abril de 2014
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 12 de Febrero de 2021
Grupo NIIF: 4 - GRUPO III. Microempresas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Avenida 2 da 70 85 EDF NATALIA APTO 205 BR CRESPO
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico: administracion@alphsas.com
Teléfono comercial 1: 3003027340
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Avenida 2 da 70 85 EDF NATALIA APTO 205 BR CRESPO
Municipio: CARTAGENA, BOLIVAR, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: administracion@alphsas.com
Teléfono para notificación 1: 3003027340
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica ASESORIA INTEGRAL P.H S.A.S SI autorizó para recibir

Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado del 24 de Abril de 2014, otorgado en Cartagena, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de Abril de 2014 bajo el número 100,792 del Libro IX del Registro Mercantil, se constituyó una sociedad por acciones simplificadas de naturaleza comercial denominada:

ASESORIA INTEGRAL P.H S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: El Objeto social es: 1. Administración de Copropiedades y representación legal de las mismas 2. Administración Provisional de copropiedades (empalme con la Administración definitiva y servir de enlace entre los copropietarios y la empresa constructora) 3. Asesoría técnica y jurídica a los copropietarios para el recibo de zonas comunes de parte del constructor. 4. Asesoría Jurídica a los administradores, al consejo de copropietarios y a la asamblea de copropietarios. 5. Cobro de cartera a copropietarios de las cuotas de administración ordinaria, extraordinarias y de las multas que impongan los órganos de administración de la copropiedad. 6. Asesoría para la elaboración del reglamento de Propiedad Horizontal 7. Asesoría para las reformas al reglamento de Propiedad Horizontal. 8. Asesoría y elaboración del manual de convivencia para los copropietarios y modificaciones al mismo. 9. Asesoría en seguros para la copropiedad. 10. Asesoría Financiera y contable para la copropiedad. 11. Elaboración y revisión de presupuesto de las copropiedades. 12. Administración de inmuebles Privados. 13. Revisoría Fiscal de las copropiedades. 14. La compra y Ventas de toda clase de Bienes muebles e Inmuebles en el territorio nacional o en el exterior. 15. La participación de la sociedad como socia o accionista en

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 15/03/2022 - 5:10:02 PM



Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

otra de cualquier tipo social. 16. La adquisición y ventas de toda clase de bienes, mueble e inmueble, con el fin de usarlos y/o usufructuarios, a cualquier título, como arrendamiento y/o comodato etc. Así como también la entrega de los referidos bienes a tercero con los mismos fines e idénticos o similares títulos. 17. La realización de todo tipo de operaciones crediticia, de adquisición o concesión, con entidades financiera y de créditos, bien sea con entidades de esta índole o con particulares, para lo cual la sociedad realizara toda clase de operaciones o actos jurídicos con títulos valores, como el otorgamiento, la aceptación, el endoso del mismo etc. Y realizar los contrato que hubiese lugar para tal fin. 18. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita relacionada con los objetos de que tratan los puntos anteriores, ya sean similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar la prestación de los servicios que presta la sociedad, tanto en Colombia como en el extranjero.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$5.000.000,00	500	\$10.000,00
SUSCRITO	\$2.000.000,00	200	\$10.000,00
PAGADO	\$2.000.000,00	200	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente, designado por la Asamblea General de Accionistas para un término indefinido.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de todos los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 15/03/2022 - 5:10:02 PM



Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Serán funciones específicas del cargo, las siguientes: a) Constituir, para propósitos concretos, los apoderados especiales que considere necesarios para representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad. b) Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos sociales. c) Organizar adecuadamente los sistemas requeridos para la contabilización, pagos y demás operaciones de la sociedad. d) Velar por el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones de la sociedad en materia impositiva. e) Certificar conjuntamente con el contador de la compañía los estados financieros en el caso de ser dicha certificación exigida por las normas legales. 0 Designar las personas que van a prestar servicios a la sociedad y para el efecto celebrar los contratos que de acuerdo a las circunstancias sean convenientes; además, fijará las remuneraciones que les correspondan, dentro de los límites establecidos en el presupuesto anual de ingresos y egresos. g) Celebrar los actos y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía y necesarios para que esta desarrolle plenamente los fines, para los cuales ha sido constituida. h) Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad deberá ser aprobada por la Junta Directiva i) Cumplir las demás funciones que le correspondan según lo previsto en las normas legales, en estos estatutos y que sean compatibles con el cargo. Parágrafo 1: El gerente queda facultado para celebrar actos y contratos, en desarrollo del objeto de la sociedad, con entidades públicas, privadas y mixtas. Parágrafo 2: Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	ALVARO GARCIA ALVAREZ DESIGNACION	C 9.073.151

Por acta No. 25/2015 del 21 de Mayo de 2015, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de Junio de 2015 bajo el número 108,720 del

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 15/03/2022 - 5:10:02 PM



Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Libro IX del Registro Mercantil.

REPRESENTANTE LEGAL	GABRIEL ENRIQUE GARCIA	C	13.801.806
SUPLLENTE	ALVAREZ		
	DESIGNACION		

Por acta No. 25/2015 del 21 de Mayo de 2015, correspondiente a la reunión de Asamblea de Accionistas celebrada en Cartagena, inscrita en esta Cámara de Comercio el 4 de Junio de 2015 bajo el número 108,720 del Libro IX del Registro Mercantil.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cartagena, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 7010
Actividad secundaria código CIIU: 6910

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Cámara de Comercio de Cartagena
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 15/03/2022 - 5:10:02 PM



Recibo No.: 0008397803

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: jdaUpcQaadvIjtBb

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <http://serviciosvirtuales.cccartagena.org.co/e-cer> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 27 de diciembre de 2021

Certificado **AMC-CER-001800-2021**

**LA SUSCRITA ASESORA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DE
LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA**

CERTIFICA

Que la persona jurídica de propiedad horizontal denominada **EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH HOUSE**, con domicilio en esta ciudad, identificada con NIT.901.308.774.4, es una entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica vigente, registrada mediante Resolución N°.5818 de fecha 30 de julio de 2019, expedida por la Alcaldía Mayor de Cartagena, bajo el régimen de propiedad horizontal.

Que revisados los archivos correspondientes se encontró que en esta Oficina Asesora Jurídica, aparece inscrito en el cargo de Administrador la sociedad **ASESORIA INTEGRAL P.H. S.A.S.**, identificada con NIT.900.727.153-4, con domicilio en esta ciudad y representada legalmente por **ALVARO GARCÍA ALVAREZ**, con cédula de ciudadanía N°.9.073.151 expedida en Cartagena, según consta en auto de fecha 21 de diciembre de 2021.

El presente certificado se expide a solicitud de la parte interesada.

KETTY ESTELA RUIZ CAMPILLO

Asesora Código 105 Grado 47 - Oficina Asesora Jurídica
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

De: **omar tatis franco** <omartatis@hotmail.com>
Date: jue, 3 mar 2022 a las 15:34
Subject: Notificación auto admisorio de demanda
To: Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>

JUZGADO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
Notificación

Cartagena de Indias, D.T. y C., marzo 03 de 2022.

Citado: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H. entidad sin ánimo de lucro con personería jurídica vigente, registrada mediante resolución No 5818 del 30 de julio de 2019 de la Alcaldía Mayor de Cartagena, identificada con Nit 901.308.774-4, representada legalmente por ALVARO GARCIA ALVAREZ, o quien haga sus veces al momento de notificar la presente demanda.

Correo Electrónico: admonoceandrive2019@gmail.com

Proceso: IMPUGNACION DE ACTOS DE SAMBLEA

Radicado: 13001310300220200019300

Demandante: OMAR TATIS FRANCO

Demandado: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H representada legalmente por ALVARO GARCIA ALVAREZ, o quien haga sus veces al momento de notificar la presente demanda.

Providencia a Notificar: Admisión de Demanda

Fecha de la Providencia: 18 de enero de 2021.

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 6 y 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, adjunto a la presente le envío copia del auto admisorio de la demanda de fecha 16 de febrero de 2021, para que comparezca dentro del proceso de la referencia, *“la notificación se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, y los términos empezaran a correr a partir del día siguiente de la notificación”*.

Para estos efectos el juzgado segundo civil del Circuito de Cartagena, habilitó los siguientes canales de comunicación: j02cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co
Relación de memoriales:

Atentamente,

OMAR TATIS FRANCO

Abogado Universidad San Buenaventura - Externado de Colombia
Centro Cl 32 9-45, Edf. Banco del Estado Of.17-03, Cartagena - Bolivar
Tel: 3103542703 - 3005636280 - 6640713

3 adjuntos

 **Demanda Impugnacion de acta de asamblea y Anexos.pdf**
1114K

 **Reforma Demanda.pdf**
2066K

 **Auto admisorio.pdf**
156K

Señor:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA (REPARTO)

La Ciudad

REFERENCIA: DEMANDA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO

DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.

OMAR TATIS FRANCO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.100.941 de Cartagena y T.P de abogado No 115.804 del C.S.J, actuando en nombre y causa propia, en mi calidad de propietario del apartamento 608 del Edificio Ocean Drive Beach Club P.H, acudo respetuosamente ante su despacho para **IMPUGNAR DEL ACTO DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H REALIZADA EL PASADO 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2020**, de conformidad con el artículo 382 y subsiguientes del C.G.P.

PARTES

DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO, identificado con cedula de ciudadanía No 9.100.941 de Cartagena.

DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H. entidad sin ánimo de lucro con personería jurídica vigente, registrada mediante resolución No 5818 del 30 de julio de 2019 de la Alcaldía Mayor de Cartagena, identificada con Nit 901.308.774-4, representada legalmente por ALICIA ESTHER MARMOLEJO VERGARA identificada con la CC No 45.519.132, o quien haga sus veces al momento de notificar la presente demanda.

HECHOS

PRIMERO: El suscrito es propietario y residente del apartamento No 608 de la copropiedad EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H, la cual esta compuesta por 94 apartamentos y ubicada en esta ciudad, barrio Crespo CII72 No 10-45, tal como lo demuestro con el certificado de libertad y tradición y reglamento de propiedad horizontal que apporto para el presente fin.

SEGUNDO: El día 15 del mes de septiembre del año en curso la administración del EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H notifica a los copropietarios vía correo electrónico (el cual se anexa), que ha recibido solicitud de convocatoria de asamblea extraordinaria de propietarios en modalidad PRESENCIAL (la cual se anexa), de parte de algunos copropietarios que superan el 20% del coeficiente de propiedad.

TERCERO: La representante de la copropiedad, en cabeza de su administradora para ese entonces, realiza observaciones (las cuales se anexan) sobre la solicitud presentada por los copropietarios, entre las cuales indica la imposibilidad de realizar la asamblea extraordinaria en forma presencial, debido a las restricciones emitidas por el Gobierno Nacional y Distrital debido a la actual emergencia sanitaria en que nos encontramos con ocasión a la pandemia por el Covid-19.

CUARTO: Que la representante legal de la copropiedad eleva consulta a la Secretaria del Interior de la Alcaldía de Cartagena, indagando sobre la viabilidad de realizar en forma presencial la asamblea extraordinaria solicitada, a lo cual esta secretaria responde mediante oficio AMC-PQR-0006550-2020 del 10 de septiembre, que las asambleas son una actividad no permitida por el tema de aglomeración (la cual se anexa) y que por tal motivo no es procedente su realización en forma presencial y conminan al uso de otros medios como son las reuniones virtuales.

QUINTO: Pese a lo manifestado por la Secretaria del Interior de la Alcaldía de Cartagena, los copropietarios solicitantes le manifiestan a la representante de la copropiedad que prosiga con la convocatoria haciendo caso omiso a la directriz emitida por la autoridad, a lo cual accede la administración emitiendo para tal fin la convocatoria de fecha 16 de marzo de 2020 (la cual se anexa).

SEXTO: La asamblea convocada es realizada acorde a su programación y pese a las observaciones efectuadas por la administración y por la autoridad competente, es realizada el día viernes 25 de septiembre de 2020 de la cual se aporta el acta respectiva.

SEPTIMO: Al realizarse la asamblea extraordinaria convocada en forma presencial, se violaron normas que regulan el debido proceso y el derecho a la salud de los copropietarios, ya que si bien, la convocatoria fue realizada por el porcentaje de copropietarios requerido por el reglamento de propiedad horizontal, tenemos que la convocatoria a una **asamblea extraordinaria de carácter presencial para esa época**, transgredió la expresa prohibición legal consignada en el decreto de EMERGENCIA SANITARIA contraviniendo las

disposiciones normativas previstas en el artículo 42 de la ley 675 de 2001, del capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del decreto 1074 de 2015, decreto 579 del 15 de abril de 2020 y la resolución 385 de 2020 y la resolución 0890 de 2020 de Minsalud, que regulan la realización de asambleas presenciales en el curso de la actual emergencia sanitaria, ello, sin contar lo manifestado por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena quien mediante oficio AMC-PQR-0006550-2020 indico que no era factible su realización.

OCTAVO: Hoy día, la administración ha solicitado explicaciones a los copropietarios que no acudieron a la convocatoria a afecto de tenerlas en cuenta en un proceso sancionatorio en el que se estudia la interposición de sanciones por inasistencia.

NOVENO: En la asamblea extraordinaria realizada, se adoptaron decisiones con violación al debido proceso y a la normatividad que regulaba la emergencia sanitaria, hecho que ha causado graves afectaciones a todos los propietarios que no asistimos y que decidimos acogernos a lo normado por las disposiciones que regían la emergencia, como fue el caso del suscrito, quien excuso su inasistencia aduciendo que me atenía a lo dispuesto por la secretaria del interior de la Alcaldía de Cartagena, salvaguardando mi salud y una eventual multa por contravenir la normatividad sanitaria.

DECIMO: Con las decisiones adoptada en la asamblea extraordinaria realizada se tomaron decisiones abiertamente ilegales como fueron el Cambio la administración y del Consejo de Administración, órganos que ya están tomando decisiones mediante la celebración de contratos los cuales deben ser suspendidos como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable y es esta la razón por la que nos apremia solicitar la siguiente medida cautelar.

MEDIDA CAUTELAR

Mientras se surte el trámite y resueltas del presente proceso mediante sentencia que de tránsito a cosa juzgada y ante la ocurrencia de perjuicios irremediables por la URGENCIA de las afectaciones que están generando las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de manera presencial realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House, a pesar de estar prohibida en EMERGENCIA SANITARIA conforme el Art. 7 del Decreto 2591 de 1991 se solicita:

Se suspendan los efectos de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive

Beach House así como la convocatoria de cualquier otra asamblea presencial en contra de los decretos de presidencia en EMERGENCIA SANITARIA.

PRETENSIONES Y DECLARACIONES

Solicito a usted respetado juez, disponer y ordenar las siguientes pretensiones:

PRIMERO: DECLARAR NULA la convocatoria de fecha 16 de septiembre de 2020 y consecuentemente NULA la Asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Ocean Drive Beach House P.H realizada el día 25 de septiembre de 2020.

SEGUNDO: Declarar la NULIDAD de todas las decisiones tomadas en la Asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Ocean Drive Beach House P.H realizada el día 25 de septiembre de 2020, así como todos los actos que se deriven de esta estas decisiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 188, 190, 191, 194 del Código de Comercio y 368, 382 del Código General del Proceso.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir es el verbal.

COMPETENCIA

Es Usted competente, Señor Juez, por la naturaleza del asunto y domicilio de la copropiedad.

PRUEBAS

Documentales:

- 1) Certificado de libertad y tradición del apartamento No. 608 que me acredita como propietario.
- 2) Reglamento de propiedad horizontal, con el cual se demuestra la composición de la copropiedad.
- 3) Solicitud de convocatoria a asamblea extraordinaria elevada por un numero plural de copropietarios.

- 4) Observaciones de la administración a la solicitud de convocatoria a asamblea extraordinaria.
- 5) Oficio AMC-PQR-0006550-2020 de fecha 10 de septiembre emitido por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.
- 6) Convocatoria a asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 16 de marzo de 2020.
- 7)) Acta de Asamblea Extraordinaria realizada de manera Presencial en Emergencia Sanitaria de fecha 25 de septiembre de 2020.

ANEXOS

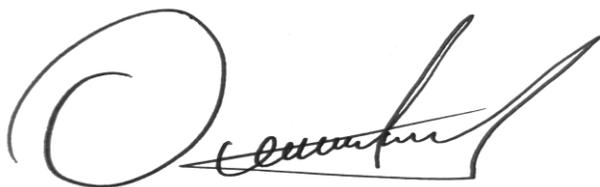
1. Los documentos que relaciono como pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal del demandado.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en el Centro CII 32 No 9-45 Of 17-03 Edf. Banco del Estado o en el correo electrónico: omartatis@hotmail.com

El demandado EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB en el Edificio Ocean Drive Beach House P.H ubicado en el barrio Crespo CII 72 No 10-45 Apto 715 o en el correo electrónico: admonoceandrive2019@gmail.com el cual manifiesto bajo la gravedad del juramento, que es el correo electrónico oficial de la copropiedad, mediante el cual notifica a los copropietarios todas y cada una de las decisiones o sucesos que ocurren en el edificio.

Del respetado señor juez,



OMAR TATIS FRANCO

C.C No. 9.100.941

T.P 115.804 del C.S.J



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820129433000573

Nro Matrícula: 060-328254

Pagina 1

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 12:45:50 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 060 - CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA

FECHA APERTURA: 11-03-2019 RADICACIÓN: 2019-060-6-4702 CON: ESCRITURA DE: 28-02-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APTO 608 con area de 111.88M2 coeficiente de propiedad 1.2899% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 568, 2019/02/28, NOTARIA SEGUNDA CARTAGENA. Artículo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

COMPLEMENTACION:

INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) - NIT 8060087520 INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. - NIT 8904039952 , CONSITUYO POR CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LAS SIGUIENTES UNIDADES CON LAS MATRICULAS 060-328196 HASTA LA 060-328305 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 568 DEL 28/2/2019 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 5/3/2019 EN LA MATRÍCULA 060-269752 . FIDEICOMISO OCEANDRIVE POR CAMBIO DE NOMBRE DE ACUERDO A LA CLAUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE INSTRUMENTO. DE: FIDEICOMISO LOTE BLUE MARINE A FIDEICOMISO OCEANDRIVE QUE LE HIZO FIDEICOMISO LOTE BLUE MARINE SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 3114 DEL 25/7/2017 DE LA NOTARIA SEGUNDA 2 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 17/8/2017 EN LA MATRÍCULA 060-269752 .- , ALIANZA FIDUCIARIA S.A COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE BLUE MARINE NIT. 8300538122 , ADQUIRIO ,POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HIZO INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) , INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 1617 DEL 9/6/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 12/6/2014 , EN LA MATRÍCULA 060-269752 .- INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. DECLARA LA PARTE RESTANTE AREA 2.597.10M24 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 972 DEL 3/4/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 9/6/2014 EN LA MATRÍCULA 060-269752 .- INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. DESEMGLOBA AREA 67.00 SEGÚN CONSTA EN LA ESCRITURA 972 DEL 3/4/2014 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 9/6/2014 EN LA MATRÍCULA 060-269752 .- INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) , INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. ADQUIRIO POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD JESUS CARRILLO OLIER , INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) , INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. ,SEGUN CONSTA EN LA -ESCRITURA 76 DEL 16/1/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 18/1/2013 EN LA MATRÍCULA 060-269752 .-JESUS CARRILLO OLIER , INVERSIONES CAVELIER S.A (INVERCAP S.A) , INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. DIVIDIERO POR DIVISION MATERIAL SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 76 DEL 16/1/2013 DE LA NOTARIA PRIMERA 1 DE CARTAGENA REGISTRADA EL 18/1/2013 EN LA MATRÍCULA 060-269752 .-EN LAS SIGUIENTES PROPORCIONES ADQUIRIERON JESUS CARRILLO OLIER UN 8.865%, INVERSIONES CAVELIER S.A. (INVERCAP S.A.) UN 81.135%, E INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A. UN 10%, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 72 N° 10-45 DEL BARRIO CRESPO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA ASI: JESUS CARRILLO OLIER, POR COMPRA QUE HIZO A MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDO DE SU CUOTA PARTE (8.865%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 332 DE FECHA 09-02-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-02-2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDO, ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON DE UN (8.865%) DEL TOTAL (33%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 332 DE FECHA 09-02-2011 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-02-2011 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- INVERSIONES CAVELIER PEREZ S.A. -INVERCAP S.A., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON DE UN (14.468%) DEL TOTAL (33%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2528 DE FECHA 25-08-2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-08-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- INVERSIONES Y NEGOCIOS S.A., ADQUIRIO POR TRANSFERENCIA QUE A TITULO DE DACION EN PAGO LE HIZO MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON DE UN (10%) DEL TOTAL (33%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2528 DE FECHA 25-08-2010 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 31-08-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON ADQUIRIO ASI: POR COMPRA QUE HIZO A MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON, DE SU CUOTA PARTE (33.333%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 4853 DE FECHA 28-10-2008 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-10-2008 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO A MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON DE SU CUOTA PARTE (33.333%), SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 5495 DE FECHA 27-12-2007 DE LA NOTARIA TERCERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 2812-2007 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- INVERSIONES CAVELIER PEREZ S.A.- INVERCAP S.A. Y MARIO JOSE DE LA ROSA RONDON , ADQUIRIERON EL PRIMERO UN 66.667% Y EL SEGUNDO UN 33.333%, POR COMPRA HECHA A LUIS ERNESTO GOMEZ GOMEZ Y ZORAIDA PUELLO ANNIACHIARICO, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 162 DE FECHA 02-06-2006 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 27-06-2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- LUIS ERNESTO GOMEZ GOMEZ Y ZORAIDA PUELLO ANNIACHIARICO, ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820129433000573

Nro Matrícula: 060-328254

Página 2

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 12:45:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A TOSTADORA DE CAFE BON AMI LIMITADA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 123 DE FECHA 03-05-2006 DE LA NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 10-05-2006 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- TOSTADORA DE CAFE BON AMI LIMITADA, POR COMPRA HECHA A ORLANDO Y ABELARDO ACEVEDO ORTEGA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1605 DE FECHA 01-07-1999 DE LA NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 21-07-1999 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- ORLANDO Y ABELARDO ACEVEDO ORTEGA, ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A RIGOBERTO AVILA RIOS, EDUARDO EGEL FUENMAYOR Y ALBERTO CAMILO SUAREZ PEÑARANDA, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 270 DE FECHA 21-09-1993 DE LA NOTARIA UNICA DE ARJONA, REGISTRADA EL 24-09-1993 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON DE SU CUOTA PARTE A JAIRO ROMERO ROJAS, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1486 DE FECHA 21-10-1992 DE LA NOTARIA 4A. DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 03-05-1993 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- JAIRO ROMERO ROJAS, ADQUIRIO ASI: POR COMPRA QUE HIZO A RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, DE SUS CUOTAS PARTES, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 3814 DE FECHA 29-12-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-01-1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- Y POR COMPRA QUE HIZO A RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, DE UNA CUARTA PARTE 1/4, SEGUIN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2424 DE FECHA 29-08-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-09-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON A GABRIEL RODRIGUEZ FRANCO DE SU CUOTA PARTE, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 3775 DE FECHA 28-12-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 26-01-1990 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- JAIRO ROMERO ROJAS, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO DE 1/8 PARTE A RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2458 DE FECHA 01-09-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-09-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- RIGOBERTO AVILA RIOS Y EDUARDO EGEL FUENMAYOR, ADQUIRIERON POR COMPRA QUE HICIERON DE 1/8 PARTE A FRANCISCO PALACIO TERAN Y FRANCISCO JAVIER PALACIO RODRIGUEZ, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2451 DE FECHA 31-08-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 11-09-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- Y POR COMPRA QUE HICIERON DE 1/4 PARTE A NECTY GUTIERREZ SANDOVAL, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 2421 DE FECHA 29-08-1989 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 04-09-1989 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- NECTY GUTIERREZ SANDOVAL, ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO DE UNA CUOTA PARTE, EN LA SUCESION DE JOSE JOAQUIN RODRIGUEZ RODRIGUEZ, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 23-03-1981 DEL JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17-06-1983 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- SEGUN SENTENCIA DE FECHA 25-04-1984 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 15-11-1984 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624, SE INSCRIBIO CESION EN PERTURBACION DE LA POSESION Y RESTITUCION DEL INMUEBE, DE: CLUB DE LEONES DE CARTAGENA, DE MUNICIPIO DE CARTAGENA, A : GUTIERREZ DE RODRIGUEZ NECTY.--- FRANCISCO PALACIO TERAN Y FRANCISCO JAVIER PALACIO RODRIGUEZ, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE RAQUEL RODRIGUEZ DE PALACIO, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 02-11-1970 DEL JUZGADO QUINTO (5) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 23-03-1971 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- GABRIEL RODRIGUEZ FRANCO, ADQUIRIO POR COMPRA QUE HIZO DE DERECHOS DE CUOTA DE RAQUEL RODRIGUEZ DE PALACIO TEHERAN, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1814 DE FECHA 16-12-1958 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 25-04-1968 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.- JOSE JOAQUIN



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200820129433000573

Nro Matrícula: 060-328254

Pagina 3

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 12:45:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

RODRIGUEZ, GABRIEL RODRIGUEZ FRANCO, RAQUEL RODRIGUEZ DE PALACIO TEHERAN, Y ALBERTO CAMILO SUAREZ, ADQUIRIERON POR COMPRA HECHA A FELIPE S. PAZ DE LEON, HERNAN PAZ DE LEON Y MARIA LUISA PAZ DE LEON, SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA N° 1048 DE FECHA 06-08-1957 DE LA NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA, REGISTRADA EL 30-09-1957 EN EL FOLIO DE MATRICULA N° 060-25624.



DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) EDIFICIO OCEANDRIVE R.P.H. BARRIO CRESPO CALLE 72 N° 10-45 LOTE N°2 APTO 608

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

060 - 269752

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-09-2017 Radicación: 2017-060-6-19521

Doc: ESCRITURA 4106 DEL 20-09-2017 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDEICOMISO OCEANDRIVE NIT 8300538122

X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-03-2019 Radicación: 2019-060-6-4702

Doc: ESCRITURA 568 DEL 28-02-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO OCEANDRIVE NIT. 8300538122

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-060-6-18985

Doc: ESCRITURA 3124 DEL 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

VALOR ACTO: \$3,191,489

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200820129433000573

Nro Matrícula: 060-328254

Pagina 4

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 12:45:50 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A BBVA COLOMBIA NIT 8600030201

A: FIDEICOMISO OCEANDRIVE NIT 8300538122

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-060-6-18985

Doc: ESCRITURA 3124 DEL 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$478,395,167

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO OCEANDRIVE NIT. 8300538122

A: TATIS FRANCO OMAR

CC# 9100941 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-060-6-18985

Doc: ESCRITURA 3124 DEL 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TATIS FRANCO OMAR

CC# 9100941 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. BBVA COLOMBIA.

NIT# 8600030201

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-08-2019 Radicación: 2019-060-6-18985

Doc: ESCRITURA 3124 DEL 08-08-2019 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: BAENA MALO ELVIA LUZ

CC# 33102978

A: TATIS FRANCO OMAR

CC# 9100941 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2019-060-3-903 Fecha: 02-04-2019

LO CORREGIDO EN PERSONAS QUE INTERVIENEN, VALE ART. 59 LEY 1579/2012.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200820129433000573

Nro Matrícula: 060-328254

Pagina 5

Impreso el 20 de Agosto de 2020 a las 12:45:50 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-060-1-73442

FECHA: 20-08-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MAYDINAYIBER MAYRAN URUEÑA ANTURI

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Cartagena de Indias D.T. y C., 11 de septiembre 2020

Señores:

Alicia Marmolejo Vergara

Administrador EDIFICIO OCEAN DRIVE PH

Ciudad

Ref.: SOLICITUD PARA CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

En Virtud de la circular informativa 21 con de fecha de 01 de septiembre 2020 de la administración y debido al interés manifiesto de varios propietarios que adquirieron los inmuebles para uso mixto o turístico, quienes solicitan la modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal para habilitar el uso mixto o turístico y que permita el arrendamiento o alquiler de inmuebles que conforman la copropiedad por un periodo menor a 30 días. Por medio de la presente el suscrito grupo de propietarios que representamos más del 20% de los coeficientes de la propiedad horizontal del **EDIFICIO OCEAN DRIVE PH**, se permite solicitarle que emita a la mayor brevedad una convocatoria a todos los Copropietarios, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el artículo 51 y artículo 38 literal g) del Reglamento de Propiedad Horizontal concordante con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, a la celebración de ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS para dar cumplimiento y desarrollar el siguiente orden del día:

1. Llamado de lista y verificación del quorum.
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
3. Presentar y colocar a votación para decisión y aprobación la reforma de la destinación o uso del edificio de residencial a mixto o turístico y/o con la respectiva modificación al reglamento de propiedad horizontal que permita el arrendamiento o alquiler de inmuebles que conforman la copropiedad por un periodo menor a 30 días.
4. Ratificar o Revocar el actual Consejo de Administración y en caso de revocatoria elegir un nuevo Consejo de Administración.
5. Ratificar o remoción de la administración actual del edificio y en caso de remoción realizar nombramiento de una nueva administración del edificio, a partir de las propuestas que se presenten a consideración.
6. Redacción y lectura del acta
7. Cierre

Que la convocatoria se rija estrictamente bajo el anterior orden del día y las siguientes condiciones y características:

Fecha de Convocatoria: A más tardar el 16 de septiembre de 2020

Fecha de Asamblea Extraordinaria: 25 de septiembre de 2020 (Salvo que el reglamento de la copropiedad establezca un término de días diferente entre la fecha de la convocatoria o de la comunicación de la misma a los copropietarios y la fecha en que se realice la Asamblea extraordinaria, en cuyo caso se cita a la Asamblea extraordinaria para la

fecha más cercana que respete lo que consagre el reglamento de copropiedad al respecto)

Hora: La que indica la ley o en su defecto la que indique el reglamento de propiedad horizontal, y en caso de no regularlo la ley ni el reglamento de propiedad horizontal la hora será a las seis de la tarde (6:00 PM)

Lugar: El noveno piso, EDIFICIO OCEAN DRIVE PH, Crespo, Calle 72 # 10 – 45, Cartagena, vía al mar, para dar cumplimiento y desarrollar el orden del día

Enviar la constancia y prueba de que todos los copropietarios fueron citados a la asamblea extraordinaria al siguiente correo electrónico que se destinó por parte de los propietarios firmantes para la auditoria respectiva PropietariosOceanDriveC@gmail.com

De no existir quórum se hará la segunda convocatoria que se realizará el tercer (3º) día hábil siguiente a la primera, esto es, el día 25 de septiembre de 2020 a las 6:00 pm, en el mismo Salón Social del Edificio Ocean Drive PH. En esta segunda convocatoria se sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de coeficientes

PODER: En caso de no poder asistir por fuerza mayor o caso fortuito, debe otorgar poder especial, presentándolo personalmente a la administración, dejarlo en la recepción o enviarlo a la dirección de correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com con copia al correo PropietariosOceanDriveC@gmail.com, hasta 1 día antes de la reunión.

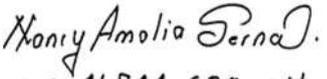
Todo propietario y/o apoderado de apartamento que acuda a esta citación debe presentarse con el certificado de libertad y tradición original del inmueble, el cual debe tener una fecha de expedición no mayor a 30 días antes de la fecha en la que está siendo programada la reunión para Asamblea Extraordinaria General de Propietarios. Sólo los propietarios debidamente registrados en la oficina de instrumentos públicos podrán votar en la Asamblea Extraordinaria, los vinculados al proyecto edificio OCENDRIVE que aún no sean propietarios podrán asistir a la Asamblea y opinar, pero no podrán votar. El Folio de Matricula Inmobiliaria que se lleve a la reunión de primera convocatoria servirá igualmente para la de segunda convocatoria si se llegare a esa circunstancia.

Cualquier convocatoria que difiera de los términos exactos de esta solicitud se entenderá como el no cumplimiento de la misma y una violación directa a los derechos de los aquí firmantes.

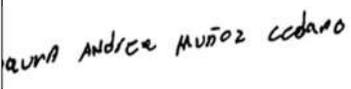
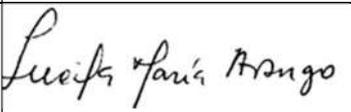
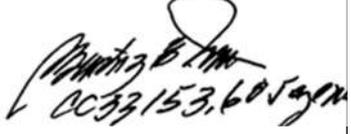
Cordialmente,

APARTAMENTO	PROPIETARIOS	PROPIETARIOS	PROPIETARIOS	EC
707	 Deivis Paternina B C.C.79.958.423	 Benavides .Ana R 67.002.907 .C.C		1.1241

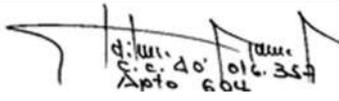
Propietarios Edificio Ocean Drive PH
 Calle 72 # 10 – 45, Crespo, Cartagena de Indias D.T. y C.

704	 Dina Luz Silva Pérez 33.334.379 .C.C	 Luis Gabriel Fonseca 74.182.599 .C.C	1.1111	
503	 Aura Cano 53.179.312 .C.C	Jorge Andres Cano Garcia CC 80.074.022	 Lilia Garcia Carrillo CC 51851873	1.1102
610	 Maria Alejandra Daza Sanchez 1.065.632.713 .C.C		0.9864	
203	 1.123.627.779. Kimberly Kelly Saams CC 1.123.627.779		1.1135	
204	 Nancy Amalia Serna J. c.c. 41.744.688 .c.c. Nancy Serna CC 41.744.688	 CC 79158288 HANS CHARR BONET CC 79.158.288	1.0909	

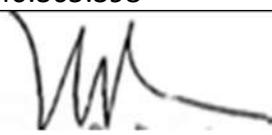
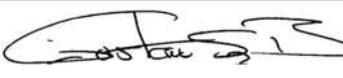
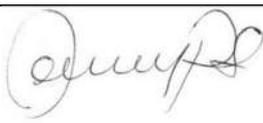
Propietarios Edificio Ocean Drive PH
Calle 72 # 10 – 45, Crespo, Cartagena de Indias D.T. y C.

301	 Paula Andrea Muñoz C.C 17.689.418			1.2091
303	 Lucila Arango 32.782.363 .C.C			1.1102
305	 45480590 Osiris Arevalo Taborda CC 45.480.590.			1.0962
311	 Fredy Rios Cabrera C.C..1.047395r039	 Esperanza Cabrera 23.196.972		0.7991
312	 Beatriz Torres Tono C.C. 33.153.605			0.7960
403	 Jorge Alberto Pérez Anaya C.C.73'076.510			1.1102
408				1.2899

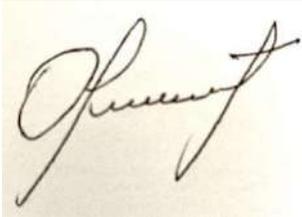
Propietarios Edificio Ocean Drive PH
 Calle 72 # 10 – 45, Crespo, Cartagena de Indias D.T. y C.

	 Alberto Russi C.C.19.485.487	Yolanda Gómez Rey C.C. 51.610.300		
412	 Rebeca Romero Massa C.C. 45.943.477			0.7960
415	 CC 70106958 Jose Roldan Salazar C.C.70.106.958			1.2856
511	 Ana Padilla Vergara C.C. 22.461.225	 David Padilla Vergara C.C 72.291.834		0.7991
513	 Fabio Bernal Botero CC 10.128.641	 Karime Morales Arias CC 32.742.876		0.9977
603	 Sergio Rodriguez Brando C.C. 80.238.708			1.1102
604	 C.C. 40.016.354 Apto 604			1.1111

Propietarios Edificio Ocean Drive PH
Calle 72 # 10 – 45, Crespo, Cartagena de Indias D.T. y C.

	Edilma Barrera Bohorquez C.C. 40.016.357			
605	 Camilo Duque Medina C.C.80134624			1.0962
609	 Maritza Becerra CC 46.365.398			0.9301
703	 Monica Rubio Arenas C.C. 35.520.016			1.1102
712	 Luis Alfredo Del Rio Foliaco C.C. 73.576.479 ILK Ingenieria SAS NIT 900.089.212-2			0.7960
714	 Carolina Motta C.C. 55.172.539			0.9357
809	 Gustavo Suescun C.C. 80.009.501			0.7991
810	 Carlos Augusto Rueda Hdez C.C.79.432.386	 Jenny Restrepo Palacio C.C. 43.161.707		0.7960

Propietarios Edificio Ocean Drive PH
 Calle 72 # 10 – 45, Crespo, Cartagena de Indias D.T. y C.

811	 Guillermo Jimenez Caicedo C.C.79.301.651 Bogota			0.9780
812	 Omar Freitas Arellano C.C. 73.100.889 Cartagena			0.9357
813	 Graciliano Pachon Toro C.C. 10229452	 ANA BEATRIZ DAVID MONTOYA. CC 24329032		1.2856

Cartagena de Indias, 15 de septiembre de 2020.

Señores

Copropietarios Edificio Ocean Drive PH

La ciudad

En cumplimiento a lo acordado en el último consejo de administración, procedo a formular las observaciones y/o recomendaciones que surgen de la solicitud de convocatoria a asamblea extraordinaria formulada un numero plural de copropietarios, no sin antes manifestar, que las mismas, tal como lo indicaron los Señores Deivi Paternina y Mónica Rubio, no suspenderán el trámite de convocatoria a asamblea.

Una vez revisada la solicitud, reitero la posición manifestada en el curso del consejo de administración y mediante el presente documento me permito complementarla, en los siguientes términos:

I. IMPOSIBILIDAD DE REALIZAR UNA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA EN FORMA PRESENCIAL, DEBIDO A LAS RESTRICCIONES EMITIDAS EN VIRTUD AL ESTADO DE EMERGENCIA SANITARIA POR EL COVID -19.

Señores copropietarios, es del caso informar que el parágrafo 2do del artículo 39 de la ley 675 de 2001, prevé la realización de asambleas en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, el cual en este caso no puede ser inferior al 20% de los coeficientes de propiedad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 37 del reglamento de propiedad horizontal del edificio Ocean Drive PH, por lo que resulta procedente la solicitud de convocatoria presentada, en el entendido que al revisar el coeficiente de los apartamentos que integran la solicitud, se observa que este supera el exigido por el reglamento.

Ahora, pese a lo anterior, tenemos que en las actuales situaciones que vivimos debido a la pandemia por el Covid-19, ciertos derechos individuales se encuentran limitados, como son la libre locomoción y el derecho a la reunión en público o privado, restricciones que de por sí, impiden la realización de la asamblea a convocar.

Es del caso indicar, que el **Decreto 579 de abril 15 de 2020**, expedido por el Ministerio de Vivienda con medidas transitorias en materia de propiedad horizontal, indico en su artículo octavo.

Artículo 8 Asambleas de propiedad horizontal. *Las reuniones ordinarias de asamblea de edificaciones, sujetas al régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001, podrán efectuarse:*

1. *En forma virtual, durante el período comprendido entre la vigencia de presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, siguiendo los requerimientos del artículo 42 de la Ley 675 de 2001 y del Capítulo 16 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio Industria y Turismo, y demás normativa legal y reglamentaria vigente aplicable a la materia.*
2. **De manera presencial**, *a más tardar dentro del mes calendario siguiente a la finalización de la declaratoria de Emergencia, Económica, Social y Ecológica.*

Ahora, tenemos que si bien la norma en cita indica que las asambleas presenciales podrán realizarse al mes siguiente de la finalización de la declaratoria de emergencia económica, (la cual ya finalizo), no podemos olvidar que el estado de **Emergencia Sanitaria**, declarado por el Ministerio de Salud el pasado 12 de marzo, a través de la Resolución No. 385, si se encuentra vigente y es precisamente la medida que ha justificado que el mismo Presidente de la República, dicte medidas de aislamiento obligatorio como las que aún nos rigen.

Es claro entonces, de acuerdo con lo expuesto, que el Gobierno ha dispuesto que las propiedades horizontales no podrán realizar sus asambleas ordinarias o extraordinarias, de manera presencial, mientras sigan vigentes las disposiciones del gobierno sobre aislamiento, ya que en la última instrucción presidencial al respecto que consta en el decreto 1168 de 2020, se indica en su artículo quinto:

Artículo 5. Actividades no permitidas. En ningún municipio del territorio nacional, se podrán habilitar los siguientes espacios o actividades presenciales:

1. **Eventos de carácter público o privado que impliquen aglomeración de personas, de conformidad con las disposiciones y protocolos que expida el Ministerio de Salud y Protección Social.**

2. Los bares, discotecas y lugares de baile.

3. El consumo de bebidas embriagantes en espacios públicos y establecimientos de comercio. No queda prohibido el expendio de bebidas embriagantes.

En atención a lo anteriormente expuesto, considero que la única alternativa viable para la realización de una asamblea ordinaria o extraordinaria es la opción contemplada en el artículo 42 de la ley 675 de 2001, hasta tanto no cesen las restricciones emitidas con ocasión a la emergencia sanitaria.

II. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS LEGALES PREVIO A LA MODIFICACIÓN DEL USO PLASMADO EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Señores copropietarios, en lo que respecta al punto 3ro a tratar en la asamblea extraordinaria de propietarios que se ha encomendado convocar y que versa sobre la reforma de la destinación o uso del edificio de residencial a mixto o turístico, muy respetuosamente me permito indicarles, que efectivamente la ley 675 de 2001 prevé esta posibilidad en el numeral 8vo del artículo 46, así

ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

Pese a ello, es del caso aclarar, que, en todo caso dicha decisión debe estar precedida del cumplimiento de los requisitos legales exigidos por la ley, en este caso, el cumplimiento de la normatividad urbanística vigente, so pena de que la decisión sea viciada por ilegal, por cuanto:

Mediante Resolución No. 0476 del 14 de septiembre de 2016, La Curaduría Urbana Distrital No 1 de Cartagena otorgó licencia de construcción para la realización del proyecto inmobiliario denominado EDIFICIO OCEAN DRIVE R.P.H en el predio identificado con la cedula catastral No. 01-02-0571-0003-000 ubicado en la Calle 72 No 10-45 del barrio cresco.

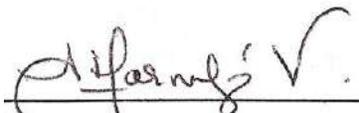
Que la licencia de construcción otorgada fue para el USO RESIDENCIAL y la misma fue actualizada mediante la resolución No 0216 del 26 de abril de 2017 y prorrogada mediante las resoluciones 0563 del 07 de septiembre de 2018 y la resolución 0053 del 30 de enero de 2019.

Que conforme lo dispuesto en el numeral 3ro del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, para cambiar el uso de una edificación se requiere de la expedición de una licencia de construcción bajo la modalidad de Adecuación, para lo cual deberán presentar el respectivo proyecto ante la Curaduría Urbana de su elección, aportando los documentos y requisitos exigidos en la norma en mención, la cual será otorgada previa verificación del cumplimiento de la reglamentación que le es aplicable al lote en que se encuentra la edificación.

Así las cosas, tenemos que no es suficiente la manifestación de voluntad del quórum cualificado que exige la ley 675 de 2001 para modificar el régimen de propiedad horizontal en cuanto al uso de la edificación, por cuanto, la ley prevé el cumplimiento de otros requisitos de ley en forma previa para que tal decisión surta su cometido, para mayor ilustración me permito aportar columna del Tiempo sobre este particular (ANEXO).

Recalco, que estas humildes observaciones las emito en mi condición de administradora de la copropiedad, y medianamente conocedora de las normas que regulan la propiedad horizontal, en todo caso, informo que elevare la consulta respectiva ante la Secretaria del Interior de la Alcaldía de Cartagena, cuya respuesta les comunicare en el momento que sea atendida, sin que la misma entorpezca el trámite de convocatoria solicitado.

Cordialmente



Alicia Marmolejo Vergara
Representante Legal y Administradora.
EDIFICIO OCEAN DRIVE
3116650670



Viviendas con uso diferente al residencial necesitan permisos

Nora Pabón, abogada experta, responde a las inquietudes de los lectores.



Compartir



2

Comentar



Guardar



Reportar



Portada



Edificaciones de usos mixtos sí pueden prestar estos servicios de alquiler.

Foto: iStock

RELACIONADOS: [CURADOR](#) | [PROPIEDAD HORIZONTAL](#) | [VIVIENDA](#) | [RESIDENTE](#)

Por: **Nora Pabón** 31 de enero 2020 , 07:08 p. m.

La abogada aclara que en los reglamentos de propiedad horizontal se precisan los usos de las unidades, y que estos no pueden ser modificados.

Pregunta del lector

Temas relacionados

VIVIENDA SEPT 11

Lanzan nueva plataforma de vivienda para los deportistas

VIVIENDA SEPT 11

Mayor control para el uso de las piscinas en los conjuntos

ECONOMÍA SEPT 11

Qué tanto se va a encarecer la ciudad después de la pandemia

El propietario de un apartamento ubicado en un edificio residencial del norte de Bogotá relata que adquirió este apartamento, junto con su esposa, porque a pesar de tratarse de un sector de uso mixto donde comenzaron a aparecer locales comerciales, en el reglamento de propiedad horizontal se determinaba de manera expresa que el uso del edificio es exclusivamente residencial.

(Le puede interesar: [Se endurecen controles en las viviendas turísticas](#))

Hasta el momento esta previsión no ha sido modificada. Sin embargo, desde hace algunos años fue instalado un laboratorio en uno de los apartamentos, lo cual ocasiona ruidos y acceso de manera continua perturbando especialmente la tranquilidad del consultante y su familia que ocupan el apartamento ubicado exactamente debajo del citado laboratorio.

Ante los repetidos reclamos, el propietario del citado establecimiento ha exhibido ante la administración un concepto de uso, expedido por una de las Curadurías Urbanas donde se señala que el uso se permite en la zona. El afectado afirma que esto no es suficiente, pero la administración ha permitido la entrada de materiales para obras de modificación y remodelación del inmueble, con base en ese documento de la entidad. Pregunta mi opinión al respecto.

Respuesta: alquiler siempre requiere autorización previa

Para el funcionamiento de este uso, no solo se requiere de la aprobación de la asamblea en lo que se refiere a la reforma del reglamento en tal sentido, sino de la licencia de adecuación otorgada por una de las Curadurías Urbanas.

Además, en el caso específico, se deben cumplir otras normas y requisitos referentes a los prestadores de los servicios de salud en cuanto a la habilitación para los laboratorios dentales y que incluyen áreas de recepción y recibo, área de desinfección, área de baños, entre otros, para garantizar la calidad y la seguridad de quienes toman los servicios y de las demás personas.

(Además: Aproveche sus cesantías para comprar vivienda)

Por último, sin tener en cuenta si se permite o no el uso, el mismo no puede afectar a los demás ocupantes quienes tienen derecho a su tranquilidad y seguridad. El Código Nacional de Policía y Convivencia contiene claras previsiones sobre la perturbación a la tranquilidad, al uso y goce de los inmuebles a la violación de las normas de uso del suelo y medidas correctivas.

En este caso, previa utilización de los mecanismos de solución de conflictos y observando el debido proceso, la utilización del inmueble sin cumplir con las normas, acarrearía no solo sanciones de acuerdo con lo dispuesto por el reglamento de propiedad horizontal y la Ley, sino sanciones policivas y las impuestas por las autoridades que supervisan y controlan a los prestadores de servicios de salud.

NORA PABÓN
Abogada, asesora externa.

DESCARGA LA APP EL TIEMPO

Noticias de Colombia y el mundo al instante: Personaliza, descubre e infórmate.

[CONOCE MÁS](#)

Descubre noticias para ti



Cartagena de Indias Distrito T. y C., sábado, 19 de septiembre de 2020

Oficio AMC-PQR-0006550-2020

Señor
Edificio Ocean Drive
Solicitante
admonoceandrive2019@gmail.com

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Asunto: RE: Solicitud de viabilidad para realización de reunión de asamblea extraordinaria

Cordial saludo,

Por medio del presente se da respuesta a la solicitud allegada por correo electrónico donde se solicita permiso especial para asamblea general extraordinaria de socio de modo presencial, para dar respuesta a dicha solicitud debemos basarnos en el Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020 expedido por el Gobierno Nacional Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID - 19, y el mantenimiento del orden público y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable y en dicho decreto en su artículo quinto se plantean actividades no permitidas entre esos las aglomeraciones públicas y privadas de personas, y concordante a esto el base al Decreto Distrital No. 1057 del 15 de septiembre "Por el cual se ordena el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable en el Distrito de Cartagena, desde las 00:00 del 16 de septiembre de 2020 hasta las 00:00 horas del 1 de octubre de 2020, y se dictan otras disposiciones", que en su primer artículo precisa que estará en conformidad con el decreto presidencial.

Teniendo claro lo anterior, esto evidencia que en el caso de asambleas de socios es una actividad no permitida por el tema de aglomeración de más de 50 personas, por consiguiente, se debe negar dicha solicitud, y se hace invitaciones de formas de reunión alternativas entre esas las virtuales.

No siendo más reafirmamos nuestro compromiso con la ciudadanía y estamos dispuesto a resolver cualquier duda o inquietud.

Atentamente,

DAVID ALFONSO MUNERA CAVADIA
Secretario del Interior y Convivencia Ciudadana

Proyectó: Fernando A. Lambis - Asesor Externo.

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.

EDIFICIO OCEANDRIVE

NIT. 901308774-4

Cartagena de Indias D.T. y C., dieciséis 16 de septiembre de 2020

Señores:

PROPIETARIOS

EDIFICIO OCEAN DRIVE PH

Ciudad

Ref.: CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

Fecha de Convocatoria: 16 de septiembre de 2020

Fecha de Asamblea: 25 de septiembre de 2020

Hora: 6:00 p.m.

Lugar: Noveno piso Edificio Ocean Drive PH ubicado en la Calle 72 No. 10-45 del Barrio Crespo

La suscrita administración del EDIFICIO OCEAN DRIVE PH, se permite convocar a todos los Copropietarios, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el Art. 39 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con el Art. 51 del RPH del Edificio Ocean Drive, a la celebración de **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS** para dar cumplimiento y desarrollar el siguiente orden del día:

1. Llamado de lista y verificación del quorum.
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
3. Presentar y colocar a votación para decisión y aprobación la reforma de la destinación o uso del edificio de residencial a mixto o turístico y/o con la respectiva modificación al reglamento de propiedad horizontal que permita el arrendamiento o alquiler de inmuebles que conforman la copropiedad por un periodo menor a 30 días.
4. Ratificar o Revocar el actual Consejo de Administración y en caso de revocatoria elegir un nuevo Consejo de Administración.
5. Ratificar o remoción de la administración actual del edificio y en caso de remoción realizar nombramiento de una nueva administración del edificio, a partir de las propuestas que se presenten a consideración.
6. Redacción y lectura del acta
7. Cierre

EDIFICIO OCEANDRIVE

NIT. 901308774-4

IMPORTANTE: En caso de no presentarse el quórum requerido para deliberar, se entenderá que la segunda convocatoria será para el tercer día hábil siguiente, este será el día miércoles 30 de septiembre de 2020, bajo las mismas condiciones horarias y de lugar.

Las decisiones tomadas válidamente en la Asamblea, obliga a presentes, ausentes y disidentes, si está representado el porcentaje de coeficientes requeridos para deliberar.

PODER: En caso de no poder asistir por fuerza mayor o caso fortuito, debe otorgar poder especial, presentándolo personalmente a la administración, dejarlo en la recepción o enviarlo a la dirección de correo electrónico admonoceandrive2019@gmail.com copia al correo PropietariosOceanDriveC@gmail.com, hasta 1 día antes de la reunión.

Todo propietario y/o apoderado de apartamento que acuda a esta citación debe presentarse con el certificado de libertad y tradición original del inmueble, el cual debe tener una fecha de expedición no mayor a 30 días antes de la fecha en la que está siendo programada la reunión para Asamblea Extraordinaria General de Propietarios. Sólo los propietarios debidamente registrados en la oficina de instrumentos públicos podrán votar en la Asamblea Extraordinaria, los vinculados al proyecto edificio OCENDRIVE que aún no sean propietarios podrán asistir a la Asamblea y opinar, pero no podrán votar. El Folio de Matricula Inmobiliaria que se lleve a la reunión de primera convocatoria servirá igualmente para la de segunda convocatoria si se llegare a esa circunstancia.

Cordialmente,

Alicia Marmolejo Vergara

Administradora

311-6650670

Jhonatan Yances Sossa

Asistente Administrativo

301-7830051



En Cartagena de Indias, a los veinte y cinco (25) días del mes de septiembre de 2020, siendo las 07:00 pm, y habiendo iniciado desde las 06:00 p.m. el acceso al piso 9 para el registro de los copropietarios, la señora Alicia Marmolejo Vergara, en su calidad de Administradora del Edificio OCEAN DRIVE PH ubicado en la calle 72 N° 10 – 45, Barrio Crespo, toma la palabra indicando que da inicio a la Asamblea Extraordinaria de propietarios citada el día 16 de septiembre del presente año para ser realizada hoy 25 de septiembre de 2020 en el piso 9 del edificio, informa que hay un quórum del 57,6447%, con el primer punto del orden del día el cual es el llamado a lista y verificación de quórum.

Se deja constancia que la convocatoria se hizo de conformidad del artículo 47 del RPH y del artículo 39 de la ley 675 del 2001 y los libros y documentos exigidos por la ley estuvieron a disposición de las partes.

La señora Alicia Marmolejo procede con la lectura de la convocatoria a la asamblea extraordinaria.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. LLAMADO DE LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Alicia Marmolejo en calidad de Administradora del EDIFICIO OCEAN DRIVE luego de leída la convocatoria informa que el quórum es de 57,6447.

La señora Administradora propone que, si con esa lectura del quórum del 57,6447 es suficiente o si hacemos una lectura del quórum detallada que tenemos antes de proceder, en ese momento interviene el señor Deivis Paternina para solicitar que se realice una validación del listado y de los respectivos coeficientes de los presentes a la asamblea con el ánimo de garantizar que el quórum este bien y corresponda.

El señor Raad Yidios solicita la palabra para manifestar su inconformidad por no poder asistir con derecho a voto a la Asamblea, toda vez que la constructora no le ha transferido en



propiedad el o los inmuebles, pero que deja constancia que como se le está cobrando administración hace presencia a efecto de no cobrarle la multa por inasistencia.

Se realiza la verificación encontrando diferencia por parte del registro de la Administración y el presentando por el Señor Deivis Paternina, apoyándose en los coeficientes que indica el reglamento de propiedad horizontal, se valida uno a uno y se ajustan dichas diferencias que se encuentran en decimales de algunos coeficientes de apartamentos y otros que no estaban siendo tenidos en cuenta en el llamado a lista para el quórum como era el caso del apartamento 513. **Llegando al consenso que el Quórum de asistencia es de 59,6222 % de coeficientes** y por lo tanto es válido para continuar la Asamblea para deliberar y tomar decisiones. El detalle del quórum así:

APTO	COEFICIENTE	ASISTENTE	PROPIETARIO	APODERADO	PODER	QUÓRUM
201	1,1854	Deivis Paternina B		X	X	1,1854
202	0,7636	Deivis Paternina B		X	X	0,7636
203	1,1135	kimberly Kelly	X			1,1135
204	1,0909	Hans Charry	X			1,0909
205	0,7525	Nelsy Rivera		X	X	0,7525
206	1,1235					0
301	1,2091	Miguel Perilla		X	X	1,2091
302	1,0968					0
303	1,1102	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1102
304	1,1111					0
305	1,0962	Hans Charry		X	X	1,0962
306	0,7541	Deivis Paternina B		X	X	0,7541
307	1,1241	Alvaro Barrios		X	X	1,1241
308	1,2899					0
309	0,9301					0
310	0,9864					0
311	0,7991	Deivis Paternina B		X	X	0,7991
312	0,7960	Jorge Pérez		X	X	0,796
313	0,9780					0
314	0,9357					0

OCEANDRIVE

Beach House

315	1,2856	Deivis Paternina B		X	X	1,2856
401	1,2091					0
402	1,0968	Deivis Paternina B		X	X	1,0968
403	1,1102	Jorge Pérez	X			1,1102
404	1,1111					0
405	1,0962					0
406	0,7541					0
407	1,1241	Deivis Paternina B		X	X	1,1241
408	1,2899	Jorge Alberto Russi Arévalo	X			1,2899
409	0,9301					0
410	0,9864					0
411	0,7991					0
412	0,7960	Beatriz Prens		X	X	0,796
413	0,9780	Julio Salas		X	X	0,978
414	0,9357	Beatriz Prens		X	X	0,9357
415	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856
501	1,2091					0
502	1,0968					0
503	1,1102	Deivis Paternina B		X	X	1,1102
504	1,1111	Jorge Luis Ferrer		X	X	1,1111
505	1,0962	Deivis Paternina B		X	X	1,0962
506	0,7541					0
507	1,1241	Luis Fernando Ulloa	X			1,1241
508	1,2899	Beatriz Prens		X	X	1,2899
509	0,9301					0
510	0,9864					0
511	0,7991	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,7991
512	0,7960					0
513	0,9977	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9977
514	0,9357					0
515	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized, somewhat abstract scribble. The second signature is more legible, appearing to be 'MK' or similar initials.

OCEANDRIVE

Beach House

601	1,2091					0
602	1,0968	Tatiana Guzmán		X	X	1,0968
603	1,1102	Deivis Paternina B		X	X	1,1102
604	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111
605	1,0962	Deivis Paternina B		X	X	1,0962
606	0,7541					0
607	1,1241					0
608	1,2899					0
609	0,9301	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9301
610	0,9864	Miguel Perilla		X	X	0,9864
611	0,7991					0
612	0,7960					0
613	0,9780	Carmen Vergara	X			0,978
614	0,9357	Deivis Paternina B		X	X	0,9357
615	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856
701	1,2091					0
702	1,0968					0
703	1,1102	Monica del Pilar Rubio	X			1,1102
704	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111
705	1,0962	Beatriz Prens		X	X	1,0962
706	0,7541					0
707	1,1241	Deivis Paternina B	X			1,1241
708	1,2899					0
709	0,9301	Raúl Martínez		X	X	0,9301
710	0,9864					0
711	0,7991					0
712	0,7960	Deivis Paternina B		X	X	0,796
713	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978
714	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357
715	1,2856					0
801	1,2091					0

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page. The first signature is a stylized, bold scribble, and the second is a more fluid, cursive signature.

802	1,0968					0
803	1,1102					0
804	0,7659	Tatiana Guzmán		X	X	0,7659
805	0,7537					0
806	2,9997	Beatriz Prens		X	X	2,9997
807	2,9402	Deivis Paternina B		X	X	2,9402
808	0,7689					0
809	0,7991	Deivis Paternina B		X	X	0,7991
810	0,7960	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,796
811	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978
812	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357
813	1,2856	Deivis Paternina B		X	X	1,2856
	100,00				TOTAL	59,6222

El señor Deivis Paternina, interviene para informar y recordar que esta Asamblea extraordinaria se da por solicitud de un grupo plural de propietarios superiores al 20% cumpliendo con los requisitos que establece la ley y que quiere dejar constancia en el audio que se están cumpliendo los protocolos de bioseguridad, con el distanciamiento requerido, al aire libre, con toma de lectura de temperatura de cada asistente, lavado de manos con antibacterial, limpieza de la suelas de los zapatos antes de ingresar al piso 9, planilla donde cada asistente respondió y firmo si presentaba síntomas con respecto al COVID19. Además, se deja constancia que no hay más de 50 personas sumando todos los asistentes, informando la cifra exacta de 26 personas en total, conformados así: 5 por parte de la administración y 17 entre apoderados y propietarios

2. ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA:

En este estado la señora Alicia Marmolejo procede con la lectura del orden del día, siendo el segundo punto "Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea".



Pidió La palabra la señora Beatriz Prens en calidad de apoderada de los apartamentos 412, 414, 508, 705 y 806 propone al Señor Devis Paternina propietario del apartamento 707 como presidente de la asamblea y a la señora Mónica Rubio propietaria del apartamento 703 como secretaria.

Esta proposición es aprobada por unanimidad por la asamblea con el voto favorable de 59,6222% del coeficiente de votación.

3. PRESENTAR Y COLOCAR A VOTACIÓN PARA DECISIÓN Y APROBACIÓN LA REFORMA DE LA DESTINACIÓN O USO DEL EDIFICIO DE RESIDENCIAL A MIXTO O TURÍSTICO Y/O CON LA RESPECTIVA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL QUE PERMITA EL ARRENDAMIENTO O ALQUILER DE INMUEBLES QUE CONFORMAN LA COPROPIEDAD POR UN PERIODO MENOR A 30 DÍAS:

Hace el uso de la palabra el señor Devis Paternina B, en calidad de presidente de la Asamblea e informa que como este punto requiere de mayoría absoluta para deliberar y votar y en vista que no se cuenta con el 70% de coeficiente como indica la ley 675 del 2001 para reformar el reglamento de propiedad horizontal, solo se realizara la presentación de una propuesta de diferentes aspectos a tener en cuenta para conocimiento de la asamblea. Presentación que se anexa y hace parte integral de esta acta. Presentación que igualmente fue **PROYECTADA** mediante video beam para que los presentes no solo la escucharan, sino que la leyeran.

En dicha presentación se explica al detalle cómo sería el modelo que permitiría el arrendamiento o alquiler de inmuebles que conforman la copropiedad por un periodo menor a 30 días, características, condiciones y restricciones, ingreso y gastos de la copropiedad. De igual forma se explica el uso actual del suelo del edificio y actualmente es Residencial Tipo D, lo cual tiene una destinación principal como residencial, compatible con Comercio 1 – Industrial 1 , complementario con institucional 1 y 2, restringidos comercio 2 y prohibidos como comercio 3. La actividad de Apartahotel esta restringida y se requiere que realice un estudio de impacto urbano por parte de la secretaria de planeación de la Alcaldía de Cartagena para que habilite la restricción. Y con el cumplimiento de los



requisitos legales, tales como esta habilitación, el registro nacional de turismo y la respectiva modificación al reglamento de propiedad horizontal se podría realizar los alquileres o arriendo de los inmuebles por periodos inferiores a 30 días. Lo anterior significa que no implica el cambio del uso del suelo

Una vez explicada la presentación de la propuesta que permita el alquiler o arrendamiento de inmuebles que conforman la copropiedad por un periodo menor a 30 días, se vuelve a informar a la asamblea que no se puede deliberar ni votar sobre este punto por lo que requiere mayorías absoluta y no se cuenta con el coeficiente necesario del 70%.

Pide la palabra la señora Tatiana Guzmán en calidad de apoderada de los apartamentos 602 y 804 para manifestar que sus poderdantes no están de acuerdo con el cambio a uso mixto y que se permita el arrendamiento por periodos inferiores a 30 días, porque en su parecer genera problemas en la copropiedad, como: inseguridad, suciedad y consumo de sustancias psicoactivas y que recomienda que la copropiedad verifique el uso del suelo, toda vez que en su concepto está prohibido.

Pide la palabra el señor Raad Yidios, para manifestar que respeta la opinión de la señora Guzmán, pero que no es cierta, como quiera que el uso no se va cambiar, este seguirá siendo residencial con la posibilidad de alquilar o arrendar por periodos menores a 30 días y que no presenta prohibiciones como lo manifestó el señor Deivis Paternina en la presentación.

4. RATIFICAR O REVOCAR EL ACTUAL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EN CASO DE REVOCATORIA ELEGIR UN NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

El señor Deivis Paternina menciona e informa la manera como está conformado el actual Consejo, el cual consta de 3 miembros titulares y 1 suplente, debido a que 2 suplentes renunciaron previamente.

Titulares:

Omar Tatis

Antonio Valiente

Rafael Sampolas

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is more complex and stylized, while the second signature on the right is simpler and more fluid.

Suplentes:**Mario Echaverria**

Una vez informado el actual consejo se procede a votación para ratificar o revocar el actual Consejo. A favor de Ratificar el 7,7365 y a favor de revocar el 51,8857. A continuación el detalle de la votación por apartamento:

APTO	COEFICIENTE	ASISTENTE	PROPIETARIO	APODERADO	PODER	QUÓRUM	VOTA RATIFICAR	VOTO REVOCAR
201	1,1854	Devis Paternina B		X	X	1,1854	0	1,1854
202	0,7636	Devis Paternina B		X	X	0,7636	0	0,7636
203	1,1135	kimberly Kelly	X			1,1135	0	1,1135
204	1,0909	Hans Charry	X			1,0909	0	1,0909
205	0,7525	Nelsy Rivera		X	X	0,7525	0,7525	0
206	1,1235					0	0	0
301	1,2091	Miguel Perilla		X	X	1,2091	0	1,2091
302	1,0968					0	0	0
303	1,1102	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1102	0	1,1102
304	1,1111					0	0	0
305	1,0962	Hans Charry		X	X	1,0962	0	1,0962
306	0,7541	Devis Paternina B		X	X	0,7541	0	0,7541
307	1,1241	Alvaro Barrios		X	X	1,1241	0	1,1241
308	1,2899					0	0	0
309	0,9301					0	0	0
310	0,9864					0	0	0
311	0,7991	Devis Paternina B		X	X	0,7991	0	0,7991
312	0,7960	Jorge Pérez		X	X	0,796	0	0,796
313	0,9780					0	0	0
314	0,9357					0	0	0
315	1,2856	Devis Paternina B		X	X	1,2856	0	1,2856
401	1,2091					0	0	0

OCEANDRIVE

Beach House

402	1,0968	Deivis Paternina B		X	X	1,0968	0	1,0968
403	1,1102	Jorge Pérez	X			1,1102	0	1,1102
404	1,1111					0	0	0
405	1,0962					0	0	0
406	0,7541					0	0	0
407	1,1241	Deivis Paternina B		X	X	1,1241	0	1,1241
408	1,2899	Jorge Alberto Russi Arévalo	X			1,2899	0	1,2899
409	0,9301					0	0	0
410	0,9864					0	0	0
411	0,7991					0	0	0
412	0,7960	Beatriz Prens		X	X	0,796	0	0,796
413	0,9780	Julio Salas		X	X	0,978	0,978	0
414	0,9357	Beatriz Prens		X	X	0,9357	0	0,9357
415	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856
501	1,2091					0	0	0
502	1,0968					0	0	0
503	1,1102	Deivis Paternina B		X	X	1,1102	0	1,1102
504	1,1111	Luis Ferrer		X	X	1,1111	1,1111	0
505	1,0962	Deivis Paternina B		X	X	1,0962	0	1,0962
506	0,7541					0	0	0
507	1,1241	Luis Fernando Ulloa	X			1,1241	1,1241	0
508	1,2899	Beatriz Prens		X	X	1,2899	0	1,2899
509	0,9301					0	0	0
510	0,9864					0	0	0
511	0,7991	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,7991	0	0,7991
512	0,7960					0	0	0
513	0,9977	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9977	0	0,9977
514	0,9357					0	0	0

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page. The first signature is a stylized, bold scribble, and the second is a more fluid, cursive signature.

515	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856
601	1,2091					0	0	0
602	1,0968	Tatiana Guzmán		X	X	1,0968	1,0968	0
603	1,1102	Devis Paternina B		X	X	1,1102	0	1,1102
604	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111	0	1,1111
605	1,0962	Devis Paternina B		X	X	1,0962	0	1,0962
606	0,7541					0	0	0
607	1,1241					0	0	0
608	1,2899					0	0	0
609	0,9301	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9301	0	0,9301
610	0,9864	Miguel Perilla		X	X	0,9864	0	0,9864
611	0,7991					0	0	0
612	0,7960					0	0	0
613	0,9780	Carmen Vergara	X			0,978	0,978	0
614	0,9357	Devis Paternina B		X	X	0,9357	0	0,9357
615	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856
701	1,2091					0	0	0
702	1,0968					0	0	0
703	1,1102	Monica del Pilar Rubio	X			1,1102	0	1,1102
704	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111	0	1,1111
705	1,0962	Beatriz Prens		X	X	1,0962	0	1,0962
706	0,7541					0	0	0
707	1,1241	Devis Paternina B	X			1,1241	0	1,1241
708	1,2899					0	0	0
709	0,9301	Raúl Martínez		X	X	0,9301	0,9301	0
710	0,9864					0	0	0

Two handwritten signatures are present at the bottom of the page. The first signature is on the left, and the second is on the right.

711	0,7991					0	0	0
712	0,7960	Deivis Paternina B		X	X	0,796	0	0,796
713	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978	0	0,978
714	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357	0	0,9357
715	1,2856					0	0	0
801	1,2091					0	0	0
802	1,0968					0	0	0
803	1,1102					0	0	0
804	0,7659	Tatiana Guzmán		X	X	0,7659	0,7659	0
805	0,7537					0	0	0
806	2,9997	Beatriz Prens		X	X	2,9997	0	2,9997
807	2,9402	Deivis Paternina B		X	X	2,9402	0	2,9402
808	0,7689					0	0	0
809	0,7991	Deivis Paternina B		X	X	0,7991	0	0,7991
810	0,7960	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,796	0	0,796
811	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978	0	0,978
812	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357	0	0,9357
813	1,2856	Deivis Paternina B		X	X	1,2856	0	1,2856
	100,00					TOTAL	59,6222	7,7365
								51,8857

Una vez revocado el actual Consejo de Administración se procede a solicitar a la Asamblea la presentación de propuesta de planchas o candidatos para conformar el nuevo Consejo de Administración.

Se presenta una única plancha a consideración, la cual fue aprobada y elegida por unanimidad, así:



Titulares

Mónica Rubio - Propietaria Apartamento 703

Graciliano Pachón – Propietario Apartamento 813

Deivis Paternina B – Propietario Apartamento 707

Suplentes

Fabio Andrés Bernal – Propietario Apartamento 513

María Alejandra Daza – Propietario Apartamento 610

Jorge Alberto Russi Arévalo – Propietario Apartamento 408

La votación para elección del actual Consejo conto con un coeficiente de 59,6222

- 5. RATIFICAR O REMOCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUAL DEL EDIFICIO Y EN CASO DE REMOCIÓN REALIZAR NOMBRAMIENTO DE UNA NUEVA ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO, A PARTIR DE LAS PROPUESTAS QUE SE PRESENTEN A CONSIDERACIÓN**

El señor Deivis Paternina procede con el orden del día y deja a consideración de la Asamblea la ratificación o remoción de la Administración actual del EDIFICIO OCEAN DRIVE en cabeza de la señora Alicia Marmolejo Vergara, la cual presenta los siguientes resultados:

Para ratificar el 6,7585

Pare remoción 51,8857

Se abstiene de votar el 0,9780

A continuación el detalle de la votación por apartamento

APTO	COEFICIENTE	ASISTENTE	PROPIETARIO	APODERADO	PODER	QUÓRUM	VOTA RATIFICAR	VOTO REMOVER	SE ABSTIENE
201	1,1854	Devis Paternina B		X	X	1,1854	0	1,1854	0
202	0,7636	Devis Paternina B		X	X	0,7636	0	0,7636	0
203	1,1135	kimberly Kelly	X			1,1135	0	1,1135	0
204	1,0909	Hans Charry	X			1,0909	0	1,0909	0
205	0,7525	Nelsy Rivera		X	X	0,7525	0,7525	0	0
206	1,1235					0	0	0	0
301	1,2091	Miguel Perilla		X	X	1,2091	0	1,2091	0
302	1,0968					0	0	0	0
303	1,1102	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1102	0	1,1102	0
304	1,1111					0	0	0	0
305	1,0962	Hans Charry		X	X	1,0962	0	1,0962	0
306	0,7541	Devis Paternina B		X	X	0,7541	0	0,7541	0
307	1,1241	Alvaro Barrios		X	X	1,1241	0	1,1241	0
308	1,2899					0	0	0	0
309	0,9301					0	0	0	0
310	0,9864					0	0	0	0
311	0,7991	Devis Paternina B		X	X	0,7991	0	0,7991	0
312	0,7960	Jorge Pérez		X	X	0,796	0	0,796	0
313	0,9780					0	0	0	0
314	0,9357					0	0	0	0
315	1,2856	Devis Paternina B		X	X	1,2856	0	1,2856	0
401	1,2091					0	0	0	0
402	1,0968	Devis Paternina B		X	X	1,0968	0	1,0968	0
403	1,1102	Jorge Pérez	X			1,1102	0	1,1102	0
404	1,1111					0	0	0	0
405	1,0962					0	0	0	0
406	0,7541					0	0	0	0

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized, somewhat illegible scribble. The second signature is more legible, appearing to be 'MK' or similar initials.

OCEANDRIVE

Beach House

407	1,1241	Devis Paternina B		X	X	1,1241	0	1,1241	0
408	1,2899	Jorge Alberto Russi Arévalo	X			1,2899	0	1,2899	0
409	0,9301					0	0	0	0
410	0,9864					0	0	0	0
411	0,7991					0	0	0	0
412	0,7960	Beatriz Prens		X	X	0,796	0	0,796	0
413	0,9780	Julio Salas		X	X	0,978	0	0	0,978
414	0,9357	Beatriz Prens		X	X	0,9357	0	0,9357	0
415	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856	0
501	1,2091					0	0	0	0
502	1,0968					0	0	0	0
503	1,1102	Devis Paternina B		X	X	1,1102	0	1,1102	0
504	1,1111	Luis Ferrer		X	X	1,1111	1,1111	0	0
505	1,0962	Devis Paternina B		X	X	1,0962	0	1,0962	0
506	0,7541					0	0	0	0
507	1,1241	Luis Fernando Ulloa	X			1,1241	1,1241	0	0
508	1,2899	Beatriz Prens		X	X	1,2899	0	1,2899	0
509	0,9301					0	0	0	0
510	0,9864					0	0	0	0
511	0,7991	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,7991	0	0,7991	0
512	0,7960					0	0	0	0
513	0,9977	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9977	0	0,9977	0
514	0,9357					0	0	0	0
515	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856	0
601	1,2091					0	0	0	0
602	1,0968	Tatiana Guzmán		X	X	1,0968	1,0968	0	0
603	1,1102	Devis Paternina B		X	X	1,1102	0	1,1102	0

OCEANDRIVE

Beach House

604	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111	0	1,1111	0
605	1,0962	Deivis Paternina B		X	X	1,0962	0	1,0962	0
606	0,7541					0	0	0	0
607	1,1241					0	0	0	0
608	1,2899					0	0	0	0
609	0,9301	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9301	0	0,9301	0
610	0,9864	Miguel Perilla		X	X	0,9864	0	0,9864	0
611	0,7991					0	0	0	0
612	0,7960					0	0	0	0
613	0,9780	Carmen Vergara	X			0,978	0,978	0	0
614	0,9357	Deivis Paternina B		X	X	0,9357	0	0,9357	0
615	1,2856	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,2856	0	1,2856	0
701	1,2091					0	0	0	0
702	1,0968					0	0	0	0
703	1,1102	Monica del Pilar Rubio	X			1,1102	0	1,1102	0
704	1,1111	Monica del Pilar Rubio		X	X	1,1111	0	1,1111	0
705	1,0962	Beatriz Prens		X	X	1,0962	0	1,0962	0
706	0,7541					0	0	0	0
707	1,1241	Deivis Paternina B	X			1,1241	0	1,1241	0
708	1,2899					0	0	0	0
709	0,9301	Raúl Martínez		X	X	0,9301	0,9301	0	0
710	0,9864					0	0	0	0
711	0,7991					0	0	0	0
712	0,7960	Deivis Paternina B		X	X	0,796	0	0,796	0
713	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978	0	0,978	0
714	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357	0	0,9357	0

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom of the page. The first signature is a stylized, somewhat abstract scribble. The second signature is more legible, appearing to be 'MK' or similar initials.

715	1,2856					0	0	0	0	
801	1,2091					0	0	0	0	
802	1,0968					0	0	0	0	
803	1,1102					0	0	0	0	
804	0,7659	Tatiana Guzmán		X	X	0,7659	0,7659	0	0	
805	0,7537					0	0	0	0	
806	2,9997	Beatriz Prens		X	X	2,9997	0	2,9997	0	
807	2,9402	Deivis Paternina B		X	X	2,9402	0	2,9402	0	
808	0,7689					0	0	0	0	
809	0,7991	Deivis Paternina B		X	X	0,7991	0	0,7991	0	
810	0,7960	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,796	0	0,796	0	
811	0,9780	Deivis Paternina B		X	X	0,978	0	0,978	0	
812	0,9357	Monica del Pilar Rubio		X	X	0,9357	0	0,9357	0	
813	1,2856	Deivis Paternina B		X	X	1,2856	0	1,2856	0	
100,00						TOTAL	59,6222	6,7585	51,8857	0,978

Una vez removida la actual administración por parte de la Asamblea, se presentan las 4 propuestas recibidas por diferentes canales a través de propietarios. Estas se exponen de forma detallada cada una y a través de un cuadro comparativo. Presentación que igualmente fue **PROYECTADA** mediante video beam para que los presenten no solo la escucharan, sino que la leyeran. La presentación y las propuestas se anexan a la presente acta y hacen parte integral de la misma.

Luego de deliberar la Asamblea, se elige por unanimidad a la empresa Horizontal Services SAS cuya propuesta es por valor de \$3.332.000 incluido IVA. Se aclara a la Asamblea que dentro del presupuesto aprobado para el 2020, el rubro de administración esta es \$3.400.000 mensuales por lo tanto la anterior compañía está dentro del presupuesto.





La asamblea solicita que en la próxima reunión de Consejo se realice la ratificación y contratación de la nueva administración con la empresa elegida. De igual forma realizar el plan de empalme con la administración saliente.

6. REDACCIÓN Y LECTURA DEL ACTA

En este punto se agotó el orden del día, el señor Deivis Paternina y la señora Mónica Rubio piden un receso 15 minutos aproximadamente para realizar la respectiva acta para posterior lectura

Siendo las 11:34 PM. Una vez realizada el acta se procede a la lectura de la misma y es suscrita por quienes actuaron como Presidente y Secretaria de la reunión, produciendo los efectos del artículo 189 del Código de Comercio.

7. CIERRE

Siendo las 11:48 PM Se realiza el cierre de la Asamblea extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO OCEAN DRIVE PH.



Deivis Paternina B
Presidente



Mónica Rubio
Secretario





Gana
Cartagena y
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 29 de enero de 2020

Certificado AMC-OFI-0005996-2020

CERTIFICACIÓN

La suscrita asesora de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, certifica que la persona jurídica de propiedad horizontal denominada: **EDIFICIO OCEANDRIVE**, con domicilio en esta ciudad, es una entidad sin ánimo de lucro, con personería jurídica vigente, registrada mediante resolución N°5818 de fecha Julio 30 de 2019, expedida por la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D.T. Y C. Bajo el regimen de propiedad horizontal.

Que revisados los archivos correspondientes se encontró que, en esta Oficina Asesora Jurídica, aparece inscrita en el cargo de Administrador y Representante legal a la señora: **ALICIA ESTHER MARMOLEJO VERGARA**, identificado con cedula de ciudadanía 45.519.132, según consta en la resolución antes mencionada.

El presente certificado se expide a solicitud de la parte interesada.


KETTY ESTELA RUIZ CAMPILLO
Asesora Oficina Asesora Juridica
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

Señora:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

La Ciudad

REFERENCIA: DEMANDA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO

DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H.

RADICADO: 13001310300220200019300

OMAR TATIS FRANCO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.9.100.941 de Cartagena y T.P de abogado No 115.804 del C.S.J, actuando en nombre y causa propia, en mi calidad de propietario del apartamento 608 del Edificio Ocean Drive Beach Club P.H, por medio del presente escrito, me permito **REFORMAR** LA DEMANDA DE IMPUGNACION DEL ACTO DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H REALIZADA EL PASADO 25 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2020, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del C.G.P.

PARTES

DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO, identificado con cedula de ciudadanía No 9.100.941 de Cartagena.

DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H. entidad sin ánimo de lucro con personería jurídica vigente, registrada mediante resolución No 5818 del 30 de julio de 2019 de la Alcaldía Mayor de Cartagena, identificada con Nit 901.308.774-4, representada legalmente por ALICIA ESTHER MARMOLEJO VERGARA identificada con la CC No 45.519.132, o quien haga sus veces al momento de notificar la presente demanda.

HECHOS

PRIMERO: El suscrito es propietario y residente del apartamento No 608 de la copropiedad EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H, la cual esta compuesta por 94 apartamentos y ubicada en esta ciudad, barrio Crespo CII72 No 10-45, tal como lo demuestro con el certificado de libertad y tradición y reglamento de propiedad horizontal que apporto para el presente fin.

SEGUNDO: El día 15 del mes de septiembre del año en curso la administración del EDIFICIO OCEAN DRIVE P.H notifica a los copropietarios vía correo electrónico (el cual se anexa), que ha recibido solicitud de convocatoria de asamblea extraordinaria de propietarios en modalidad PRESENCIAL (la cual se anexa), de parte de algunos copropietarios que superan el 20% del coeficiente de propiedad.

TERCERO: La representante de la copropiedad, en cabeza de su administradora para ese entonces, realiza observaciones (las cuales se anexan) sobre la solicitud presentada por los copropietarios, entre las cuales indica la imposibilidad de realizar la asamblea extraordinaria en forma presencial, debido a las restricciones emitidas por el Gobierno Nacional y Distrital debido a la actual emergencia sanitaria en que nos encontramos con ocasión a la pandemia por el Covid-19.

CUARTO: Que la representante legal de la copropiedad eleva consulta a la Secretaria del Interior de la Alcaldía de Cartagena, indagando sobre la viabilidad de realizar en forma presencial la asamblea extraordinaria solicitada, a lo cual esta secretaria responde mediante oficio AMC-PQR-0006550-2020 del 10 de septiembre, que las asambleas son una actividad no permitida por el tema de aglomeración (la cual se anexa) y que por tal motivo no es procedente su realización en forma presencial y conminan al uso de otros medios como son las reuniones virtuales.

QUINTO: Pese a lo manifestado por la Secretaria del Interior de la Alcaldía de Cartagena, los copropietarios solicitantes le manifiestan a la representante de la copropiedad que prosiga con la convocatoria haciendo caso omiso a la directriz emitida por la autoridad, a lo cual accede la administración emitiendo para tal fin la convocatoria de fecha 16 de marzo de 2020 (la cual se anexa).

SEXTO: El suscrito el día 25 de septiembre de 2020 (fecha de realización de la asamblea) presenta excusa de inasistencia, en la cual informo que no asistiría a la asamblea convocada dando cumplimiento a lo dispuesto por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena.

SEPTIMO: La asamblea convocada es realizada acorde a su programación y pese a las observaciones efectuadas por la administración y por la autoridad competente, es realizada el día viernes 25 de septiembre de 2020 de la cual se aporta el acta respectiva.

OCTAVO: Al realizarse la asamblea extraordinaria convocada en forma presencial, se violaron normas que regulan el debido proceso y el derecho a la salud de los copropietarios, ya que si bien, la convocatoria fue realizada por el porcentaje de copropietarios requerido por el reglamento de propiedad horizontal, tenemos que la convocatoria a una **asamblea extraordinaria de carácter presencial para esa época**, transgredió la expresa prohibición legal consignada en el decreto de EMERGENCIA SANITARIA contraviniendo las disposiciones normativas previstas en el artículo 42 de la ley 675 de 2001, del capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del decreto 1074 de 2015, decreto 579 del 15 de abril de 2020 y la resolución 385 de 2020 y la resolución 0890 de 2020 de Minsalud, que regulan la realización de asambleas presenciales en el curso de la actual emergencia sanitaria, ello, sin contar lo manifestado por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena quien mediante oficio AMC-PQR-0006550-2020 indico que no era factible su realización.

NOVENO: Mediante correo electrónico del 09/01/2021 la administración del Edificio Ocean Drive, envía al suscrito, la factura de expensas de administración correspondiente al mes de enero de 2021, en la cual insertan un concepto identificado con el No 13050525 FA 0000001248 con fecha de vencimiento 2020/12/13 por valor de \$250.000 el cual denominan SANCION POR INASISTENCIA.

DECIMO: Que mediante correo electrónico del 16 de enero de 2021 la administración del Edificio Ocean Drive, me remite comunicado en el que me informa la imposición de la sanción, a que he hecho mención en el hecho anterior.

DECIMO PRIMERO: Que la sanción por inasistencia inserta en la factura de expensas del mes de enero de 2021, además de desconocer abiertamente los derechos al debido proceso y defensa, al no surgir como resultado de un proceso sancionatorio con las debidas garantías de ley, toda vez, que no existe siquiera el acto sancionatorio en el que se indique así sea sucintamente los motivos por los cuales se impone la sanción y que órgano la realiza, resulta abierta mente ilegal, al no corresponder a una sanción previamente consignada en el reglamento de propiedad horizontal.

DECIMO SEGUNDO: En la asamblea extraordinaria realizada, se adoptaron decisiones con violación al debido proceso y a la normatividad que regulaba la emergencia sanitaria, hecho que ha causado graves afectaciones a todos los propietarios que no asistimos y que decidimos acogernos a lo normado por las disposiciones que regían la emergencia, como fue el caso del suscrito, quien

excuso su inasistencia aduciendo que me atenía a lo dispuesto por la secretaria del interior de la Alcaldía de Cartagena, salvaguardando mi salud y una eventual multa por contravenir la normatividad sanitaria.

DECIMO TERCERO: En la asamblea extraordinaria realizada se tomaron decisiones abiertamente ilegales como fueron el Cambio la administración y del Consejo de Administración, órganos que ya están tomando decisiones mediante la celebración de contratos, así como la imposición de sanciones por inasistencia, las cuales se impartieron sin observancia a las excusas y motivos presentados, además de la flagrante transgresión a los derechos al debido proceso y derecho a la defensa, las cuales deben ser suspendidos como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable y es esta la razón por la que nos apremia solicitar la siguiente medida cautelar.

MEDIDA CAUTELAR

Mientras se surte el trámite y resueltas del presente proceso mediante sentencia que de tránsito a cosa juzgada y ante la ocurrencia de perjuicios irremediables por la URGENCIA de las afectaciones que están generando las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de manera presencial realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House, a pesar de estar prohibida en EMERGENCIA SANITARIA conforme el Art. 7 del Decreto 2591 de 1991 se solicita:

Se suspendan los efectos de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House, incluidas las sanciones por inasistencia contenidas en la factura del mes de enero de 2021, así como la convocatoria de cualquier otra asamblea presencial en contra de los decretos de presidencia en EMERGENCIA SANITARIA.

PRETENSIONES Y DECLARACIONES

Solicito a usted respetado juez, disponer y ordenar las siguientes pretensiones:

PRIMERO: DECLARAR NULA la convocatoria de fecha 16 de septiembre de 2020 y consecuentemente NULA la Asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Ocean Drive Beach House P.H realizada el día 25 de septiembre de 2020.

SEGUNDO: Declarar la NULIDAD de todas las decisiones tomadas en la Asamblea extraordinaria de copropietarios del Edificio Ocean Drive Beach House

P.H realizada el día 25 de septiembre de 2020, así como todos los actos que se deriven de esta estas decisiones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 188, 190, 191, 194 del Código de Comercio y 368, 382 del Código General del Proceso.

PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir es el verbal.

COMPETENCIA

Es Usted competente, Señor Juez, por la naturaleza del asunto y domicilio de la copropiedad.

PRUEBAS

Documentales:

- 1) Certificado de libertad y tradición del apartamento No. 608 que me acredita como propietario. Anexo con la demanda
- 2) Reglamento de propiedad horizontal, con el cual se demuestra la composición de la copropiedad.
- 3) Solicitud de convocatoria a asamblea extraordinaria elevada por un numero plural de copropietarios. Anexo con la demanda
- 4) Observaciones de la administración a la solicitud de convocatoria a asamblea extraordinaria. Anexo con la demanda
- 5) Oficio AMC-PQR-0006550-2020 de fecha 10 de septiembre emitido por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias. Anexo con la demanda
- 6) Convocatoria a asamblea extraordinaria de copropietarios de fecha 16 de marzo de 2020. Anexo con la demanda
- 7)) Acta de Asamblea Extraordinaria realizada de manera Presencial en Emergencia Sanitaria de fecha 25 de septiembre de 2020. Anexo con la demanda
- 8) Excusa de inasistencia a la asamblea extraordinaria de fecha 25 de septiembre de 2020. Nueva
- 9) Factura de expensas de administración correspondiente al mes de enero de 2021. Nueva

10) Comunicado de imposición de sanción. Nueva

ANEXOS

1. Los documentos que relaciono como pruebas.
2. Certificado de existencia y representación legal del demandado.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en el Centro Cll 32 No 9-45 Of 17-03 Edf. Banco del Estado o en el correo electrónico: omartatis@hotmail.com

El demandado EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB y su representante legal, en el Edificio Ocean Drive Beach House P.H ubicado en el barrio Crespo Cll 72 No 10-45 Apto 715 o en el correo electrónico: admonoceandrive2019@gmail.com el cual manifiesto bajo la gravedad del juramento, que es el correo electrónico oficial de la copropiedad, mediante el cual notifica a los copropietarios todas y cada una de las decisiones o sucesos que ocurren en el edificio.

Del respetado señor juez,



OMAR TATIS FRANCO

C.C No. 9.100.941

T.P 115.804 del C.S.J

Re: Convocatoria de asamblea extraordinaria Edif. Ocean Drive

Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>

Vie 25/09/2020 1:04 PM

Para: omar tatis franco <omartatis@hotmail.com>

Confirmó recibido.

Jhonatan Yances Sossa

Asistente Administrativo

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 301 7830051

Alicia Marmolejo Vergara

Administradora

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 311 6650670

El vie., 25 sept. 2020 a las 11:35, omar tatis franco (<omartatis@hotmail.com>) escribió:

Señores

Administración Edificio Ocean Drive PH

La ciudad

Ref: Excusa de inasistencia

Cordial saludo

Por medio del presente me permito manifestar que no acudiré a la citación de la asamblea extraordinaria convocada para este viernes 25 de septiembre de 2020, en cumplimiento a lo dispuesto por La Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena en comunicado dirigido a esta copropiedad.

Atentamente

OMAR TATIS FRANCO

Abogado Universidad San Buenaventura - Externado de Colombia

Centro Cl 32 9-45, Edf. Banco del Estado Of.17-03, Cartagena - Bolivar

Tel: 3103542703 - 3005636280 - 6640713

De: Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>

Enviado: martes, 22 de septiembre de 2020 10:47 a. m.

Asunto: Convocatoria de asamblea extraordinaria Edif. Ocean Drive

Señores

Copropietarios Edificio Ocean Drive

Cordial saludo

Por medio del presente me permito poner en su conocimiento concepto emitido por la Secretaria del Interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, por medio del cual nos informa que NO ES POSIBLE REALIZAR EN FORMA PRESENCIAL la asamblea extraordinaria convocada para este viernes 25 de septiembre y nos conmina a utilizar otras alternativas como las asambleas virtuales.

Por lo anterior y dando cumplimiento a lo manifestado por esta entidad, se entiende por desistida la convocatoria a asamblea extraordinaria efectuada en días anteriores.

Adjuntamos documento de respuesta.

Cordialmente.

Jhonatan Yances Sossa

Asistente Administrativo

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 301 7830051

Alicia Marmolejo Vergara

Administradora

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 311 6650670



EDIFICIO OCEANDRIVE

NIT. 901308774

BRR CRESPO CL 72 10 45

Teléfono: 3116650670 Fax: Email:admonoceandrive2019@gmail.com

CARTAGENA

Fecha de Impresión: 2021/01/09

Hora: 10:46 AM

CUENTA DE COBRO : 06-1321 SALDO ANTERIOR : \$ 250,000.00
FECHA : 2021/01/01 SALDO A FAVOR : \$ (450,300.00)
VENCIMIENTO : 2021/01/11

Cliente : 608 APTO. 608 OMAR TATIS FRANCO NIT : 608
Dirección: EDIFICIO OCEANDRIVE APTO. 608 Ciudad : CARTAGENA

Vendedor : 001 EDIFICIO OCEANDRIVE Zona : CARTAGENA

Detalle: CUOTA DE ADMINISTRACION MES ENERO DE 2021

Concepto	Descripción	Cant.	Vr. Unitario	Desc.	Iva.	Valor Total
0001	CUOTA DE ADMINISTRACION	1.00	474,000.00			474,000.00

NOTA: 13050505 CUOTA DE ADMINISTRACION 13050515 INTERESES POR MORA 13050525 SANCION POR INASISTENCIA Consignar el la cuenta ahorro Davivienda 057800150849	FACTURA DEL MES	474,000.00
	SALDO ANTERIOR	250,000.00
	SALDO A FAVOR	-450,300.00
	TOTAL A PAGAR.	273,700.00
	PAGA DEL 1-10 DESCTO 5%	23,700.00
	VALOR A PAGAR	250,000.00

A partir del día 1 de agosto de 2020 se iniciaría el proceso de cobro de interés por mora en las expensas de administración y el descuento por pronto pago solo estará disponible para aquellos quienes realicen su pago de forma oportuna dentro de los 10 primeros días de cada mes, tal cual lo estableció en su momento la asamblea general de propietarios.

ADIS_G

Elaboró

Firma Autorizada

ACEPTADA - CLIENTE
Nombre, C.C y Sello de quien
recibe
Fecha de recibo:

EDIFICIO OCEANDRIVE

NIT. 901308774

BRR CRESPO CL 72 10 45

Teléfono: 3116650670 Fax: Email:admonoceandrive2019@gmail.com

CARTAGENA

Fecha de Impresión: 2021/01/09

Hora: 10:46 AM

CUENTA DE COBRO	:	06-1321	SALDO ANTERIOR	:	\$ 250,000.00
FECHA	:	2021/01/01	SALDO A FAVOR	:	\$ (450,300.00)
VENCIMIENTO	:	2021/01/11			

Cliente	:	608 APTO. 608 OMAR TATIS FRANCO	NIT	:	608
Dirección	:	EDIFICIO OCEANDRIVE APTO. 608	Ciudad	:	CARTAGENA

Vendedor	:	001 EDIFICIO OCEANDRIVE	Zona	:	CARTAGENA
----------	---	-------------------------	------	---	-----------

Detalle:		CUOTA DE ADMINISTRACION MES ENERO DE 2021
----------	--	---

ESTADO DE CUENTA ACTUAL DEL PROP				
No. Cuenta	Tp	Nro. factura	Fecha de Vencimiento	Valor Cuota
13050525	FA	0000001248	2020/12/13	250,000.00
TOTAL				250,000.00

Fw: Imposición sanción

Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>

Sáb 16/01/2021 5:09 PM

Para: Apto 608 Omar Tatis <omartatis@hotmail.com>

CC: amauryasierrasierra <amauryasierrasierra@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (419 KB)

Apto 608 Imposicion de Sancion Economica.pdf;

Buenas tardes apreciado propietario

Cordial saludo

Reenvio correo, ya que en el sistema lo reboto.

Amaury Sierra sierra

Administrador

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 314 5352484

From: Ocean Drive <admonoceandrive2019@gmail.com>**Sent:** Monday, December 14, 2020 3:27 PM**To:** Omar Tatis Franco <omartatis@hotmail.com>**Subject:** Imposición sanción

Buenas tardes Omar Tatis Franco

Cordial saludo

Adjunto envío documento correspondiente a la imposición de la sanción por inasistencia a Asamblea extraordinaria del 25 de septiembre de 2020.

Cordialmente,

Amaury Sierra sierra

Administrador

Edif. OCEAN DRIVE Beach House

Crespo CLL 72 No. 10-45

(+57) 314 5352484

Cartagena, 11 de diciembre de 2020.

Señor,
Omar Tatis Franco
Propietario Apto 608
Edificio Ocean Drive PH

Asunto: Respuesta a excusas presentadas el día 25 de septiembre de 2020, referente a la inasistencia a la asamblea extraordinaria del 25 de septiembre del 2020

Respetado señor,

Por medio de la presente informo que luego de la reunión del consejo de administración del Edificio Ocean Drive PH realizada el día 10 de diciembre del presente año, donde se estudió y reviso por parte de los miembros de esta entidad las excusas y descargos presentados por usted por la inasistencia a la asamblea extraordinaria del 25 de septiembre del 2020 y garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa.

Respuesta a excusas presentadas el día 25 de septiembre de 2020, referente a la inasistencia a la Asamblea.

Será necesario traer a este escrito la información otorgada por el solicitante como excusa de no comparecencia a la Asamblea, en los siguientes términos:

- "En cumplimiento a lo dispuesto por la secretaria del interior de la Alcaldía Mayor de Cartagena en comunicado dirigido a la copropiedad". En este aspecto, es importante aclarar que la realización de asambleas ordinarias o extraordinarias, NO requieren permiso por autoridad alguna, en virtud de la ley 675 del 2001 y que las recomendaciones que realiza las distintas circulares es dar cumplimiento al decreto 1168 de 2020 y al Decreto Distrital 1057 del 15 de septiembre de 2020, en el sentido de no realizar actividades que conlleven aglomeraciones de más de 50 personas y que cumplan con los protocolos de bioseguridad como así se garantizó en la asamblea.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto y al fundamento factico descrito, así como, bajo la observancia del debido proceso y el derecho de defensa esta administración se permite informarle de manera respetuosa que el consejo de administración impone el cobro de la sanción económica por inasistencia a la asamblea extraordinaria del 25 de septiembre del 2020.

Cordialmente,

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

Cartagena D. T. y C., dieciocho(18) de enero del dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: IMPUGNACION DE ACTOS DE SAMBLEA

RADICADO: 13001310300220200019300

DEMANDANTE: OMAR TATIS FRANCO

DEMANDADO: EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H

Informe Secretarial: Señora Juez, doy cuenta a usted con la presente demanda, informándole que la parte demandante, presentó un memorial al Juzgado, con el cual pretende subsanar la demanda conforme con lo establecido por el Despacho en el auto de fecha 4 de diciembre de 2020. Sírvase Proveer.



KELLY HELENA ANGULO FLOREZ

SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA,

_____ de Dos Mil Veintiuno (2021)

Visto el anterior informe secretarial y después de percatarnos que la parte actora en efecto, presenta el día siete (07) de diciembre de 2020, dentro del término legal de cinco (5) días, otorgados en el auto de fecha 04 de diciembre de 2020, memorial a través del cual subsana los defectos de que adolecía la demanda, puestos de presente en el mentado proveído, el Despacho procederá a su admisión por reunir los requisitos de Ley,

De otro lado, como medida cautelar el demandante solicitó que: *Mientras se surte el trámite y resueltas del presente proceso mediante sentencia que de tránsito a cosa juzgada y ante la ocurrencia de perjuicios irremediables por la URGENCIA de las afectaciones que están generando las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria de manera presencial realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House, a pesar de estar prohibida en EMERGENCIA SANITARIA conforme el Art. 7 del Decreto 2591 de 1991 se solicita:*

Se suspendan los efectos de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House así como la convocatoria de cualquier otra asamblea presencial en contra de los decretos de presidencia en EMERGENCIA SANITARIA.

Pues bien, efectivamente el artículo 382 del Código General del Proceso contempla la posibilidad que, con la presentación de la demanda se pueda solicitar *la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, sin embargo, para que ello proceda se debe establecer que tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud, y por ello, procede el despacho a realizar el estudio requerido:*

Se observa que en el caso particular el demandante, principalmente acusa como quebrantadas, las políticas referentes a la declaratoria de

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

EMERGENCIA SANITARIA tales como decreto 579 del 15 de abril de 2020, la resolución 385 de 2020 y la resolución 0890 de 2020 de Min salud, normas que impedían, a la fecha de la asamblea, los eventos públicos o privados que implicasen aglomeraciones; y por otro lado, cita como normas violadas las siguientes: el artículo 42 de la ley 675 de 2001, del capítulo 16 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del decreto 1074 de 2015, ahora bien al estudiar la respuesta emitida por la SECRETARIA DEL INTERIOR DISTRITAL, en atención a la solicitud de viabilidad para la realización de la asamblea extraordinario de copropietarios alzada por la Administración del Edificio OCEAN DRIVE, el ente distrital concluyó lo siguiente: “Teniendo claro lo anterior, esto evidencia que en el caso de asambleas de socios es una actividad no permitida por el tema de aglomeración de más de 50 personas, por consiguiente, se debe negar dicha solicitud, y se hace invitaciones de formas de reunión alternativas entre esas las virtuales.”, es decir, la prohibición estaba sujeta a una aglomeración de más de 50 personas. Por otro parte, en acta impugnada, allegada junto a la demanda, se dejó sentado lo siguiente: “(…) esta Asamblea extraordinaria se da por solicitud de un grupo plural de propietarios superiores al 20% cumpliendo con los requisitos que establece la ley y que quiere dejar constancia en el audio que se están cumpliendo los protocolos de bioseguridad, con el distanciamiento requerido, al aire libre, con toma de lectura de temperatura de cada asistente, lavado de manos con antibacterial, limpieza de la suelas de los zapatos antes de ingresar al piso 9, planilla donde cada asistente respondió y firmo si presentaba síntomas con respecto al COVID19. Además, se deja constancia que no hay más de 50 personas sumando todos los asistentes, informando la cifra exacta de 26 personas en total, conformados así: 5 por parte de la administración y 17 entre apoderados y propietarios.”, de lo anterior se extrae que la reunión realizada se mantuvo dentro del margen restrictivo señalado por la SECRETARIA DEL INTERIOR DISTRITAL, pues se trataba de un grupo inferior a 50 personas, y además se desarrolló al aire libre y cumpliendo con las normas de bioseguridad, es por ello que en esta oportunidad no se observa alguna contrariedad a los lineamientos estipulados por el gobierno nacional y distrital frente a las normas desarrolladas en el marco por la emergencia sanitaria que aún se padece. Por otro lado en el hecho séptimo de la demanda el actor afirma que la convocatoria fue realizada por el porcentaje de copropietarios requerido por el reglamento de propiedad horizontal lo que quiere decir que en principio la convocatoria no infringió normas para su ejecución o para el desarrollo de la misma, luego entonces al no encontrarse normas vulneradas y aunado a ello que el actor no expuso claramente en que consistían los perjuicios irremediables que pudiesen surgir con las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria atacada, no encuentra este despacho méritos suficientes para acceder a la medida cautelar pretendida y por lo tanto se negará.

Así las cosas, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena en consecuencia de lo anterior,

Resuelve

PRIMERO: Admítase la demanda de IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, promovida por OMAR FRANCO TATTIS EN NOMBRE PROPIO contra EDIFICIO OCEAN DRIVE BEACH CLUB P.H, por las razones anotadas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: De ella córrase traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días.

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

TERCERO: Por secretaría efectúense los respectivos registros y archivase la copia de la demanda.

QUINTO: NEGAR la medida cautelar de *suspendan los efectos de las decisiones adoptadas en la Asamblea Extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2020 en el Edificio Ocean Drive Beach House así como la convocatoria de cualquier otra asamblea presencial en contra de los decretos de presidencia en EMERGENCIA SANITARIA* teniendo en cuenta la parte motiva de este auto.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



**NOREIDIS BERMUDEZ LUGO
JUEZ**

