

76-520-3110-002-2019-00343-00 Liquidación Sociedad Conyugal
Demandante: Maria Arcelia Trejos Vs Javier Alberto Buitrago

INFORME SECRETARIAL: A Despacho de la señora Juez, la información allegada por la Agencia Inmobiliaria Bienes y Gestiones B & G. Comercializamos Inmobiliaria Sírvasse Proveer.

Palmira, 23 de Mayo de 2022.

NELSY LLANTEN SALAZAR
Secretaria

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA DE PALMIRA
AUTO INTERLOCUTORIO No. 752**

Palmira Valle, Veintitrés (23) de Mayo de Dos Mil Veintidós (2022)

En virtud del informe de secretaría, se ordena agregar al presente proceso la información allegada por la Agencia Inmobiliaria Bienes y Gestiones B & G. Comercializamos Inmobiliarias y ponerlo en conocimiento de las partes interesadas.

En mérito de lo expuesto el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de Palmira (V)

RESUELVE:

PRIMERO: AGREGAR al presente proceso la información allegada por la Agencia Inmobiliaria Bienes y Gestiones B & G. Comercializamos Inmobiliarias y ponerlo en conocimiento de las partes interesadas.

NOTIFÍQUESE

La Juez,



MARITZA OSORIO PEDROZA

RMRG

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU DE FAMILIA
DE PALMIRA**

En estado No.076 hoy notifico a las partes el auto que antecede (Art.295 del C.G.P.).

Palmira Valle, 24 de Mayo de 2022

La Secretaria

NELSY LLANTEN SALAZAR.

Firmado Por:

**Maritza Osorio Pedroza
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 002 De Familia
Palmira - Valle Del Cauca**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **922cbf5908917f0d14f8cd791c89fefcadfebfca808d7f5b219d93138f309cc9**
Documento generado en 23/05/2022 04:52:20 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

Informe a Juzgado Segundo de Familia Palmira

B&G comercializamos <byg_comercializamos@hotmail.com>

Mar 3/05/2022 3:55 PM

Para: Juzgado 02 Familia - Valle Del Cauca - Palmira <j02fcpal@cendoj.ramajudicial.gov.co>;B&G comercializamos <byg_comercializamos@hotmail.com>

BIENES Y GESTIONES
B&G COMERCIALIZAMOS
INMOBILIARIA
MATRÍCULA ARRENDADOR 067-15

Señores
Juzgado Segundo Promiscuo de Familia
Palmira.-

En escrito dirigido al Juzgado Segundo Promiscuo de Familia de ésta ciudad, fechado el 17 de julio de 2019, presentamos informe detallado de la gestión administrativa realizada hasta ese momento. De allí en adelante hemos cumplido con los depósitos o transferencias de los cánones a la cuenta determinada por su Despacho en el Banco Agrario de Palmira. Hasta cuando el banco permitió se hicieron los depósitos personales, posteriormente exigió transferencias las cuales se han hecho regularmente y de acuerdo a los pagos realizados por los Arrendatarios(cuando el inmueble ha estado arrendado). Los títulos y los depósitos del dinero están en títulos en el Despacho del Juzgado.

Igualmente resolvimos el inconveniente por cobro de impuesto predial de acuerdo a oficio enviado por la Secretaría de Hacienda de Palmira, y a partir del 2018 se ha cancelado dicho tributo en forma oportuna y de acuerdo a los tabulados o facturas entregadas por la dependencia municipal. Para soportar lo aquí manifestado solicitamos Estado de Cuenta del predio, el cual fue entregado por la Secretaría de Hacienda de Palmira el 26 de abril de 2022 (hubo varios días que no atendieron ni entregaron la información solicitada).

En dicho estado de cuenta aparece relacionado el cobro por impuesto predial unificado, sobre tasa bomberil, sobretasa ambiental CVC, sobre tasa proseguridad ciudadana, etc. con sus valores totales liquidados por año y los pagos realizados con la aplicación de los mismos.

A julio de 2018 (para dejar al día y evitar cobro coactivo y embargo del inmueble se canceló \$ 3.605.740. El pago de la vigencia de 2022 se realizó el día 24 de febrero de 2022 en la oficina Banco de Bogotá (Unicentro Palmira) por valor de \$1.211.808. Por pagar antes de la fecha límite se obtuvo descuento de \$191.338.

El inmueble fue adquirido por el señor Javier Alberto Buitrago Rodríguez en el año 2008, en una permuta, inmueble construido por partes, no de forma uniforme, lo cual causó y ha causado múltiples inconvenientes.

Cuando nos entendíamos con el señor Javier Alberto Buitrago Rodríguez para los asuntos del inmueble, se logró mejorar en muchos aspectos, enchape de batería sanitaria de la terraza, cambio de combo sanitario en una de las plantas, adecuación de espacio para closets con sus puertas en madera (en una de las plantas), cambio de cielo raso de machimbre y madeflex por panel yeso, cambio de puerta y portones en primera y segunda planta, de madera en deplorable estilo y madera, por cerrajería metálica, ventana de la primera planta, construcción de antejardín lateral, construcción de cerramiento de antejardín en cerrajería metálica, construcción de techo para el ante jardín, construcción de pasamanos para el balcón de la segunda planta, aplicación de graniplas en la fachada, etc, la cual se deteriora más fácil y rápido en la parte superior (segunda planta), especialmente porque está expuesta a la lluvia y al sol (intemperie) en forma permanente y por la estructura, en forma de triángulo, la hace más alta y vulnerable a lluvia, viento y sol.

La forma en chalet del techo de la parte superior de la casa, especialmente de la mitad del inmueble hacia adelante (estilo que no es aconsejable en viviendas en la ciudad) presenta constantes desajustes, por su peso, movimientos de la tierra perceptibles y no perceptibles, paso de vehículos por la calle, vientos fuertes que últimamente se están presentando en Palmira, temporadas irregulares de lluvias, provocan constantes deslizamientos de agua por rebose de canales, ingreso de agua lluvia por el frente de la segunda planta ya que no tiene alero o alar, el agua lluvia cae directamente sobre la fachada y el mini balcón, lo que hace que el agua busque el interior del salón, moje el panel yeso, ensucie paredes, etc.

En octubre de 2021, aprovechando que la primera planta fue desocupada por el Arrendatario, se adelantó reparación de fuga, humedad en la pared de la batería sanitaria, raspado, estucado y pintada de la misma. También se adelantó cambio de marco de la puerta de la batería sanitaria, totalmente impactado por el gorgojo. Se instaló par de lucetas en la parte superior de las puertas de las primera y segunda habitaciones.

Se cambió tendido de cerámica de la parte superior del mesón, el cual estaba en mal estado, con múltiples fracturas, se compró e instaló gabinete en la parte superior, pared de la cocina.

Estamos esperando que mejore el tiempo para intervenir algunos sectores del techo, acomodación de tejas de Eternit, canales y cambio de un pequeño tramo de panel yeso (humedecido por la filtración de agua lluvia), aplicación de cinta asfáltica

Se pintó primera y segunda planta en su parte interna, se retocó pintura en el graniplas de la fachada de la primera planta. Para hacerlo en la segunda planta se debe contratar o alquilar andamios, telera, etc. La persona debe estar certificada para trabajar en altura. Ingenieros han recomendado levantar una especie de pestaña o visera sobre la fachada para evitar que el agua y el sol la deterioren rápidamente y que el agua ingrese al salón.

También está proyectado el mejorar estructuralmente la ramada que está en la pequeña terraza, al igual que construir una estructura en hierro o perlines metálicos para adecuar un techo ojalá en teja plástica para proteger de la lluvia las gradas o escaleras en concreto que van de la segunda planta a la terraza. La adecuación de los espacios para closets de las 3 habitaciones de una de las plantas, cambio de puertas en madera que ya cumplieron su ciclo y cambio de sistemas de ventanas internas (habitaciones) para dar claridad y ventilación a las mismas.

A 02 de octubre de 2021 la primera planta fue desocupada por el Arrendatario y se volvió a arrendar en enero de 2022 (por eso en esas fechas no se depositó arrendamiento) la segunda planta fue igualmente desocupada por los múltiples inconvenientes presentados (y por el acoso y molestia de una señora que va constantemente a incomodar a los Arrendatarios, a hablar mal del Administrador de la inmobiliaria, a realizar comentarios fuera de tono, etc.)

En conclusión, durante más de una década hemos cumplido con nuestra labor de administración, hemos adelantado mejoramiento del inmueble (en muchas ocasiones y cuando estuvo al frente del mismo el señor Javier Alberto Buitrago Rodríguez). Hemos propendido por mejorarlo para adecuar un inmueble ubicado en las Américas, acorde al nivel y estrato socio económico de las Américas, lo cual se traduce en incremento de los cánones de arrendamiento.

- Pintada primera planta: materiales y mano de obra	\$500.000
- Pintada segunda planta: materiales y mano de obra	\$500.000
- Marco nuevo en madera (pintado) batería sanitaria primer piso y 2 lucetas puertas de habitaciones	\$200.000
- Mesón nuevo cocina primer piso reparación batería sanitaria	\$250.000
- Materiales (cerámica, fragua, pegacor, pintura)	\$ 85.000
- Reparación cerradura cambio de clave	25.000
- Reparación fuga medidor de gas	60.000
- Aseos	
- Gabinete cocina primera planta	\$469.900
- Armado e instalación gabinete	\$ 120.000
-	

Se ha cancelado facturas de servicios públicos y aseos durante los períodos que el inmueble ha estado desocupado.

Claro que cuando hay personas que llaman basurero y escombros a láminas y retales de panel yeso (nuevos, comprados) que se necesitan para construir cielo raso, y que andan diciendo que la inmobiliaria se está robando el dinero de los arrendos, qué se puede esperar.

Mensualmente, una vez se hace el depósito por internet de los cánones de arrendamiento, se envía certificación por correo electrónico al Juzgado Segundo de Familia.

No subieron los videos y fotos de los trabajos adelantados en las dos plantas del inmueble, por eso lo presentaremos en físico (memoria o CD) que enviaremos al Despacho.

Atentamente,

Firmado
ANTONIO GUERRERO PLAZA.
CC. 16.273.582 Palmira.
Cel. 314 7769089.

Palmira, abril 30 de 2022.

REF: Informe Gestión de Administración predio Américas.

En Oficio 763 fechado el 07 de junio de 2019 y recibido en nuestra oficina en pasados días de junio de 2019, el Despacho del Juzgado Segundo Promiscuo de Familia nos solicitó informe detallado y relación de la gestión realizada en la administración del inmueble ubicado en la Calle 13 N° 24 A 105, actual nomencl

atura urbana de Las Américas de esta ciudad. Administración que iniciamos en el año 2008 por Contrato de Administración con el señor Javier Alberto Buitrago Rodríguez; Los dineros producto del arrendamiento de las dos plantas de las cuales consta el inmueble, le fueron entregados a los señores Javier Alberto Buitrago Rodríguez y María Arcelia Trejos, hasta el mes de marzo de 2017, fecha en la cual el Juzgado Segundo Promiscuo de Familia, mediante Oficio 2520 del 12 de diciembre de 2016, ordenó poner los dineros producto del arrendamiento, a disposición del Despacho.

1.- En escrito dirigido al Despacho del Juzgado Segundo de Familia, con fecha de recibido 22 de marzo de 2017, en 5 puntos explicamos los pasos que seguiríamos respecto al Oficio 2520 del 12 de diciembre de 2016, Juzgado Segundo de Familia.

2.-El 17 de abril de 2017 en escrito enviado al Juzgado informamos depósito de cánones de arrendamiento.

3.- En escrito recibido por Juzgado Segundo de Familia, el 17 de enero de 2018, manifestamos situación del inmueble por impuesto predial y solicitamos la autorización para cubrir dichos valores y evitar embargo por jurisdicción coactiva.

4.- Durante varios meses del año 2018, cancelamos impuesto predial de la siguiente manera:

4.- 1.- Factura 1004387714	13 febrero 2018	\$701.370=
4.- 2.- Factura 1004387716	13 febrero 2018	\$500.000=
4.- 3.- Factura 1004401219	13 marzo 2018	\$400.000=
4.- 4.- Factura 1004433325	28 marzo 2018	\$250.000=
4.- 5.- Factura 1004431835	10 abril 2018	\$400.000=
4.- 6.- Factura 1004520382	08 mayo 2018	\$404.610=
4.- 7.- Factura 1004524135	15 mayo 2018	\$250.000=
4.- 8.- Factura 1004531075	07 junio 2018	\$599.884=
4.- 9.- Factura 1004539105	12 julio 2018	\$ 99.884=

Total pagado por impuesto predial

\$3.605.748=

En acuerdo con la arrendataria del inmueble en la primera planta, señora Gladys Duque, la vivienda se desocupó en los primeros días de agosto de 2018 y procedimos a realizar las reparaciones necesarias y de las cuales informamos en su momento al Despacho.

Procedimos a comprar dos (2) puertas en madera para reemplazar las que estaban totalmente carcomidas e instalarlas en las habitaciones, previamente cortadas y adecuadas con sus marcos a las medidas establecidas en las paredes de la vivienda. Igualmente se levantó la pintura existente en la parte baja de las paredes de la casa en la primera planta, se aplicó ácido para matar el hongo y terminar la humedad, se aplicó impermeabilizante, se dejó secar por espacio de 15 días para que seicara, se estucó y se realizó la pintura de toda la casa en su primera planta.

Anexo facturas:

Documento equivalente 32060000136568 (agosto 27 2018) Home Center	\$ 387.500=
Compra materiales pintura, estuco, sika y otros	\$ 109.500=
	\$ 7.000=
	\$ 6.500=
	\$ 63.800=
	\$ 18.000=
Mano de obra, instalación puerta y pintura casa	\$ 500.000=

El 24 de septiembre de 2018, se suscribió Contrato de Arrendamiento de la primera planta con el señor Mauricio Bernal Romo, con fecha de inicio o vigencia a partir según contrato escrito el día 23 de septiembre con un cánon mensual de \$400.000=. Para entregar todo al día, se hizo ajustar puerta y portón garaje, se cambió claves o guardas en las chapas.

Factura Cerraduras Rapillaves	\$30.000=
-------------------------------	-----------

La reja o encerramiento del antejardín presentaba oxidación en la parte baja, por ello se hizo aplicar anticorrosivo y se pintó nuevamente en color negro.

Costo XXXXXXXXXX mano de obra y materiales	\$200.000=
--	------------

Se canceló reparación en instalación de gas, por fuga interna desde el medidor principal, según operarios de Gases de Occidente que atendieron el llamado de los arrendatarios.

Total cancelado XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	\$ 146.384=
--	-------------

En cuanto a la segunda planta, entregada en arrendamiento a la señora Diana Marcela Eusse, según contrato escrito, debimos esperar que el propietario del lote ubicado sobre el lindero occidente, terminara la construcción de una vivienda de dos plantas, la cual nos causó humedades y algunos inconvenientes, especialmente en techo, canales y paredes de la segunda planta y pequeña terraza, aumentado por las temporadas de lluvias que hemos tenido.

Se dejó la reserva en dinero para adelantar las obras por parte del señor Eduardo Infante, pero sufrió un accidente a comienzos de febrero de este año, que lo tiene en recuperación, por eso y los inconvenientes de horario de los arrendatarios de la segunda planta, nos impidieron adelantar los trabajos en forma continua e inmediata, debiendo dilatarse por estos días.

El inmueble tiene en su parte delantera una fachada estilo chalet, con techo inclinado en Eternit y poco espacio de caída a las canales de las aguas lluvias. El peso del propio techo, los movimientos telúricos, deslizan poco a poco las tejas de Eternit hacia paredes y tapando aún más las estrechas canales. Sumado que la arrendataria se encuentra hace unos meses fuera del país y los jóvenes que habitan la casa estudian y trabajan, hemos tenido dificultades para adelantar las reparaciones correspondientes.

Se han hecho dos (2) ajustes al techo y limpieza de canales, cambio de un sector del caballete, etc. Realizado el último ajuste al techo, aplicación de placo, limpieza e instalación de tela asfáltica al sector de canales, instalación de solapas en lámina galvanizada para evitar el agua se filtre entre las paredes, se procederá a raspar las paredes, aplicación de impermeabilizante y se pintarán, especialmente las paredes afectadas.

Factura Ferretería Maxi Palmira	\$ 96.500=
Ferretería Chambi	114.000=
Mano de obra	\$ 350.000=

En el año 2019, se han cancelado facturas parciales de Impuesto Predial, discriminadas así:

Febrero 6 de 2019	factura 1005095638	\$ 288.675=
Marzo 7 de 2019	factura 1005203131	284.448=
Abril 11 de 2019	factura 1005423256	284.000=
Mayo 10 de 2019	factura 1005503993	282.669=

Según factura 1005203131 del 19 de febrero de 2019, expedida por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Palmira, el impuesto predial para esta vigencia es de \$1.137.792=, y se ha cancelado \$ 1.139.792=

Al Banco Agrario, Depósitos Judiciales, a nombre del despacho se han consignado:

Abril 11 de 2019	\$ 427.000=
Mayo 08 de 2019	430.000=
Junio 10 de 2019	510.000=

De Ustedes, atentamente,

ANTONIO GUERRERO PLAZA.
Administrador
B&G Inmobiliaria.
Calle 35 Nº 25 – 63
Tels. 2733507 – 2832486.
Palmira.-

CC. Archivo

Palmira, julio 17 de 2019.