



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa

Dirección Ejecutiva de Administración Judicial

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	COPROPIEDAD EDIFICIO ALCANZAR
DEMANDADO	MARELVIS AGUAS CABARCAS Y OTROS
RADICADO	13001-4003-004-2009-00136-00
JUZ. EJECUCION	TERCERO DE EJECUCION

TRASLADO RECURSO DE REPOSICION

Por medio de la presente se corre traslado al siguiente Recurso De Reposición por el término de Tres (3) días tal como lo señala el Artículo 110 del CGP:

PRESENTADO POR	VEIRA MARTINEZ GARCIA
FECHA DE PRESENTACIÓN	19 DE OCTUBRE DEL 2021
FECHA DEL AUTO RECURRIDO	12 DE OCTUBRE DEL 2021
FECHA DE LA PUBLICACIÓN	13 DE OCTUBRE DEL 2021

FECHA DE FIJACIÓN: 25 DE OCTUBRE DE 2021, HORA 8:00 A.M

FECHA DE DESFIJACIÓN: 25 DE OCTUBRE DE 2021, HORA 5:00 PM

EL TRASLADO INICIA: 26 DE OCTUBRE DE 2021, HORA 8:00 A.M

EL TRASLADO VENCE: 28 DE OCTUBRE DE 2021, HORA 5:00 PM

ANA AYOLA CABRALES

Secretaria

“De conformidad al Decreto 806 del 4 de junio del 2020, artículo 9, NO será necesario firmar los traslados que se surtan por fuera de audiencia.

ERICK SIERRA

**RADICADO:13001-40-03-004-2009-00136-00 RECURSO REPOSICION Y SUBSIDIO
APELACION AUTO 12 OCT-2021**

Veyra Yaneth Martinez Garcia <veyra_martinez@hotmail.com>

Mar 19/10/2021 2:13 PM

Para: Centro Servicio Ejecucion Civil Municipal - Bolívar - Cartagena <cserejcmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 03 Civil Municipal Ejecucion Sentencias - Bolivar - Cartagena <j03ejecmcgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

**JUZGADO TERCERO EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA
CARTAGENA DE INDIAS**

**REF. RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO OCTUBRE 12 DE 2021
NOTIFICADO 13 OCTUBRE DE 2021. QUE APROBO AVALUO COMERCIAL.**

DEMANDANTE: COPROPIEDAD EDIFICIO ALCAZAR

DEMANDADOS: MARELVIS AGUAS CABARCAS Y OTROS

JUZGADO ORGIEN. JUZAGDO CAURTO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA

RADICADO: 13001-40-03-004-2009-00136-00

**BUENAS TARDES, ADJUNTO AL PRESENTE MEMORIAL EN PDF, RECURSO DE REPOSICION Y EN
SUBSIDIO APELACION CONTRA EL AUTO DE FECHA OCTUBRE 12 DE 201 NOTIFICADO EL DIA 13 DE
OCTUBRE DE 2021, CON SUS RESPECTIVOS ANEXOS, CUYOS TERMINOS DE TRASLADO SE VENCE HOY.**

**AGRADEZCO ME CONFIRMEN RECIBO DEL MISMO Y SUS ANEXOS, YA QUE SE DEVUELVEN LOS
ARCHIVOS INDICANDO QUE NO HAN SIDO ENVIADOS.**

CORDIALMENTE,

VEIRA MARTINEZ GARCIA

C.C.45.470.326 DE CARTAGENA

T.P. 108.135 DEL C.S.J.

599

REINALDO S. PEREZ DIAZ

CONTADOR PUBLICO

CONTABILIDAD SISTEMATIZADA - PRESUPUESTOS - NOMINAS - AUDITORIAS

EDIFICIO ALCAZAR
ESTADO SITUACION FINANCIERA
ENERO 31 DE 2013

Caracoles Mz. 31 Lote 9 2do. Piso Telf. 6679080 - 6676184-Cel 315-6937029 Email: reisegundo@hotmail.com

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

BALANCE GENERAL
ENE 31, de 2013

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA MENOR	200,000.00	
BANCOS	19,926,612.42	
CUOTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS	59,321,635.00	
ANTICIPOS Y AVANCES	10,000.00	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		79,458,247.42

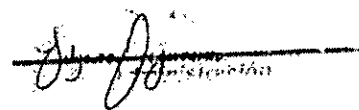
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

MUEBLES Y ENSERES	3,800,000.00	
EQUIPO DE COMUNICACION	1,650,000.00	
OBRA DE ARTE	3,000,000.00	
LINEA TELEFONICA	100,000.00	
MENOS: DEPRECIACIONES	5,484,500.00CR	
TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		3,065,500.00

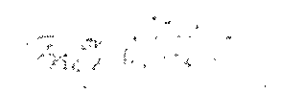
DIFERIDOS

SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0.00	
TOTAL DIFERIDOS		0.00
TOTAL ACTIVO		82,523,747.42

EDIFICIO ALCAZAR



LILIANA DIGERONIMO
ADMINISTRADORA


REINALDO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
T.P. 131424-T

600

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

BALANCE GENERAL
ENE 31, de 2013

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR	283,584.00CR	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	200,000.00CR	
RETENCION EN LA FUENTE	10,128.00CR	
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	1,208,029.00CR	
PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES	942,195.67CR	

TOTAL PASIVO CORRIENTE		2,643,936.67CR

OTROS PASIVOS

DEPOSITOS RECIBIDOS (Cons. por Id)	20,000,000.00CR	
DEPOSITOS RECIBIDOS (Prestamo 402)	15,607,525.00CR	

TOTAL OTROS PASIVO		35,607,525.00CR

PATRIMONIO

RESERVA PRESUPUESTAL	0.00	
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	43,352,257.00CR	
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	920,028.75CR	

TOTAL PATRIMONIO		44,272,285.75CR

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		82,523,747.42CR
		=====

EDIFICIO ALCAZAR
[Signature]

LILIANA DIGERONIMO
ADMINISTRADORA

[Signature]

REINALDO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
T.P. 131424-T

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

ESTADO DE RESULTADO

ENE 31, de 2013

INGRESOS PRESUPUESTADOS	DEL MES	PRESUPUESTO MES	ACUMULADO REAL
CUOTAS COMUNALES	8,937,000.00CR	0.00	8,937,000.00CR
TOTAL INGRESOS PRESUPUESTADOS	8,937,000.00CR	0.00	8,937,000.00CR
GASTOS PRESUPUESTADOS			
SUELDOS	2,055,880.00	0.00	2,055,880.00
HORAS EXTRAS Y RECARGOS	1,247,679.00	0.00	1,247,679.00
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	352,500.00	0.00	352,500.00
CESANTIAS	359,527.71	0.00	359,527.71
INTERESES SOBRE CESANTIAS	43,160.59	0.00	43,160.59
PRIMAS DE SERVICIO	359,527.71	0.00	359,527.71
VACACIONES	577,150.66	0.00	577,150.66
APORTES A EPS-ARP-PENSION	612,007.00	0.00	612,007.00
CONFENALCO	265,400.00	0.00	265,400.00
SERVICIO DE ADMINISTRACION	660,000.00	0.00	660,000.00
HONORARIOS CONTABLES	200,000.00	0.00	200,000.00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	77,998.00	0.00	77,998.00
ENERGIA ELECTRICA	206,820.00	0.00	206,820.00
SERVICIO DE TELEFONO	183,010.00	0.00	183,010.00
MANTTO. ASCENSOR	293,712.00	0.00	293,712.00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	150,000.00	0.00	150,000.00
MANTTO. JARDINES	143,000.00	0.00	143,000.00
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	162,000.00	0.00	162,000.00
UTILES DE PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	10,000.00	0.00	10,000.00
GASTOS BANCARIOS	57,598.58	0.00	57,598.58
TOTAL GASTOS PRESUPUESTADOS	8,016,971.25	0.00	8,016,971.25
TOTAL RESULTADO PRESUPUESTAL	920,028.75CR	0.00	920,028.75CR
INGRESOS NO PRESUPUESTADOS			
INTERESES FINANCIEROS	0.00		0.00
AJUSTE AL PESO	0.00		0.00
TOTAL INGRESOS NO PPTADOS.	0.00		0.00
GASTOS NO PRESUPUESTADOS			
AJUSTE AL PESO	0.00		0.00
TOTAL GASTOS NO PRESUPUESTADOS	0.00		0.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	920,028.75CR		920,028.75CR

EDIFICIO ALCAZAR
LILIANA DIGERONIMO

LILIANA DIGERONIMO
ADMINISTRADORA

REINALDO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
T.P. 131424-T

601

REINALDO S. PEREZ DIAZ

CONTADOR PUBLICO

CONTABILIDAD SISTEMATIZADA - PRESUPUESTOS - AUDITORIAS - REVISORIAS

EDIFICIO ALCAZAR

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DE 2013

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

BALANCE GENERAL
DIC 31, de 2013

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

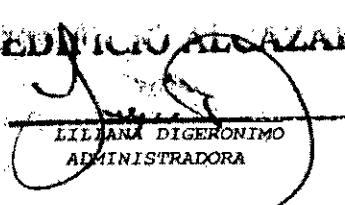
CUENTAS POR PAGAR	283,584.00CR	
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	200,000.00CR	
RETENCION EN LA FUENTE	10,128.00CR	
RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA	1,121,500.00CR	
OBLIGACIONES LABORALES	4,594,500.00CR	
TOTAL PASIVO CORRIENTE		6,209,712.00CR

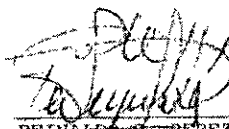
OTROS PASIVOS

DEPOSITOS RECIBIDOS (Préstamo 402)	44,143,525.00CR	
TOTAL OTROS PASIVO		44,143,525.00CR

PATRIMONIO

RESERVA PRESUPUESTAL	0.00	
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	29,360,257.00CR	
RESULTADO PRESENTE EJERCICIO	22,410,665.06	
TOTAL PATRIMONIO		6,949,591.94CR
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		57,302,828.94CR

EDIFICIO ALCAZAR

LILIANA DIGERONIMO
ADMINISTRADORA


REINALDO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
T.P. 131424-T

602

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

BALANCE GENERAL
DIC 31, de 2013

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

CAJA MENOR	200,000.00
BANCOS	375,746.04
CUOTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS	707,254.00
CUENTAS POR COBRAR TRABAJADORES	150,000.00

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 1,433,000.04

OTROS ACTIVOS

CUENTAS POR COBRAR EN PROC. JUR.	51,992,381.00
----------------------------------	---------------

TOTAL CUENTA EN PROCESO JURIDICO 51,992,381.00

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

MUEBLES Y ENSERES	3,800,000.00
EQUIPO DE COMUNICACION	1,980,000.00
OBRA DE ARTE	3,000,000.00
LINEA TELEFONICA	100,000.00
MENOS: DEPRECIACIONES	5,484,500.00CR

TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO 3,395,500.00

DIFERIDOS

SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	481,947.90
--------------------------------	------------

TOTAL DIFERIDOS 481,947.90

TOTAL ACTIVO 57,302,828.94

EDIFICIO ALCAZAR

LILIANA DIGERONIMO
ADMINISTRADORA

REINARDO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
T.P. 131424-T

EDIFICIO ALCAZAR
NIT : 800.023.654-8

ESTADO DE RESULTADO
DIC 31, de 2013

INGRESOS PRESUPUESTADOS	DEL MES	PRESUPUESTO MES	ACUMULADO REAL	ACUMULADO PPTO	VARIACION
CUOTAS COMUNALES	5,248,000.00	8,082,758.00CR	97,008,000.00CR	96,993,096.00CR	14,904.00
TOTAL INGRESOS PRESUPUESTADOS	5,248,000.00	8,082,758.00CR	97,008,000.00CR	96,993,096.00CR	14,904.00
GASTOS PRESUPUESTADOS					
SUELTOS	2,115,250.00	2,069,057.00	25,017,315.00	24,756,684.00	260,631.00CR
HORAS EXTRAS Y RECARGOS	859,780.00	708,358.00	11,142,371.00	8,500,296.00	2,642,075.00CR
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	345,450.00	352,103.00	4,269,991.00	4,225,236.00	44,755.00CR
CESANTIAS	28,567.69CR	335,069.00	3,663,450.09	4,020,828.00	357,377.91
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1,631.34CR	46,892.00	441,707.93	562,704.00	120,996.07
PRIMAS DE SERVICIO	354,987.63	335,069.00	3,802,034.00	4,020,828.00	118,794.00
VACACIONES	16,719.61CR	167,464.00	2,229,176.98	2,009,568.00	219,608.98CR
UNIFORMES Y CALZADO	0.00	79,423.00	712,000.00	953,076.00	241,076.00
APORTES A EPS-ARP-PENSION	643,820.00	661,587.00	7,401,178.00	7,939,044.00	537,866.00
COMFENALCO	251,290.00	265,250.00	3,095,782.00	3,183,000.00	87,218.00
SEGUROS GENERALES EDIFICIO	68,849.62	55,027.00	344,248.10	660,324.00	316,075.90
SERVICIO DE ADMINISTRACION	660,000.00	660,319.00	7,920,000.00	7,923,828.00	3,828.00
HONORARIOS CONTABLES	200,000.00	201,397.00	2,400,000.00	2,416,764.00	16,764.00
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	92,832.00	165,080.00	1,234,807.00	1,980,960.00	746,153.00
ENERGIA ELECTRICA	235,490.00	275,133.00	2,088,150.00	3,301,596.00	1,213,446.00
SERVICIO DE TELEFONO	170,020.00	165,253.00	2,174,664.00	1,983,036.00	191,628.00CR
MANTTO: ASCENSOR	283,584.00	263,457.00	3,514,416.00	3,161,484.00	352,932.00CR
LAVADO TANQUES DE AGUA	442,980.00	14,307.00	442,980.00	171,684.00	271,296.00CR
MANTTO. PLANTA ELECTRICA	193,200.00	193,315.00	2,419,400.00	2,319,780.00	99,620.00CR
MANTTO. SUBESTACION ELECTRICA	0.00	73,369.00	400,000.00	890,428.00	490,428.00
COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	0.00	45,782.00	2,205,000.00	549,384.00	1,655,616.00CR
MANTTO. BOMBAS DE AGUA	0.00	5,503.00	0.00	66,036.00	66,036.00
MANTTO. RECARGA EXTINTORES	0.00	11,005.00	114,840.00	132,060.00	17,220.00
MANTTO. FUMIGACION GENERAL	0.00	13,757.00	200,000.00	165,084.00	34,916.00CR
MANTTO. CITOFONOS	90,000.00	13,757.00	289,900.00	165,084.00	124,816.00CR
MANTTO. PUERTA ELECTRICA	0.00	29,091.00	772,000.00	349,092.00	422,908.00CR
INSTALACIONES ELECTRICAS	0.00	55,027.00	643,040.00	660,324.00	17,284.00
MANTTO. JARDINES	0.00	55,027.00	1,498,000.00	660,324.00	837,676.00CR
REPARACIONES LOCATIVAS	700,000.00	229,277.00	5,970,680.00	2,751,324.00	3,119,356.00CR
ELEMENTOS DE ASEO-TRANSPORTE	0.00	45,856.00	974,259.00	550,272.00	423,987.00CR
UTILES DE PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	0.00	198,096.00	117,400.00	2,377,152.00	2,259,752.00
ARREGLOS NAVIDEYOS	0.00	77,863.00	1,007,310.00	934,356.00	72,954.00CR
CONTRIBUCION 4 X 1000 GRAV.	55,914.22	91,523.00	484,965.64	1,098,276.00	613,310.36
GASTOS BANCARIOS	7,970.01	124,915.00	948,270.32	1,498,980.00	550,709.68
CONTRIBUCION ASOBOCALA	25,000.00	27,513.00	300,000.00	330,156.00	30,156.00
TOTAL GASTOS PRESUPUESTADOS	7,748,498.64	8,104,921.00	100,239,336.06	97,259,052.00	2,980,284.06CR
TOTAL RESULTADO PRESUPUESTAL	12,996,498.64	0.00	5,231,336.06		
INGRESOS NO PRESUPUESTADOS					
AJUSTE AL PESO	0.00		6,222.00CR		
REINTEGRO INCAPACIDAD	0.00		458,680.00CR		
REINTEGRO EMBARGO	112,167.00CR		112,167.00CR		
TOTAL INGRESOS NO PPTADOS.	112,167.00CR		577,069.00CR		
GASTOS NO PRESUPUESTADOS					
INDENIZACION LABORAL	0.00		7,668,134.00		
LAVADO Y PINTURA FACHADA PPAL.	0.00		2,489,264.00		
TRABAJOS AZOTEA	0.00		3,674,000.00		
COMPRA PUERTA ENTRADA PPAL.	0.00		3,500,000.00		
ASESORIA JURIDICA	0.00		2,425,000.00		
TOTAL GASTOS NO PRESUPUESTADOS	0.00		19,756,398.00		
RESULTADO DEL EJERCICIO	12,884,331.64		22,410,665.06		

LILIANA DIGNERONINO
ADMINISTRADORA

REINTEGRADO S. PEREZ DIAZ
CONTADOR PUBLICO
C.P. 131424-7

REUNION DE ASAMBLEA ORDINARIA COPROPIEDAD
EDIFICIO ALCAZAR.

ACTA NO 1

-1-

En la ciudad de Cartagena de Indias siendo las 7:30 PM del día martes 8 de marzo del año 2016, se reunieron en la oficina de la administración de dicho edificio, las siguientes personas :

APARTAMENTO	REPRESENTADO POR	COEFICIENTE.
101	Roberto Gedeón Juan	11%
201	Rodolfo Gedeón Ghisays Apoderado.	9.92%
202	Leopoldo Ibelings W.	12.69%
301	Rodolfo Gedeón Ghisays	15.75%
501	Carlos Gedeón Juan.	17.05%
502	Enrique Ghisays Zogaib.	20.65%
6		87.06%

También asistieron el señor Reynaldo Pérez como contador y la señora Liliana DI Geronimo Field, como administradora, de dicho edificio.

Habiendo el quorum requerido se da comienzo a esta reunión a las 7:30 PM, hora estipulada en la respectiva citación.

La administradora informa que la citación para esta asamblea ordinaria fue entregada a los siete apartamentos, con la debida antelación previa citación.

ORDEN DEL DIA CONSIDERAR.

1-VERIFICACION QUORUM.

2-ELECCION PRESIDENTE, REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADORA.

3-BALANCE AÑO 2015.

4-ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2015

5-PRESUPUESTO AÑO 2016

6-PROPOSICIONES Y VARIOS.

1-VERIFICACION. QUORUM.

La administradora informa que se encontraban allí representados un coeficiente del 87.06%, por lo tanto hay quorum suficiente, para deliberar aprobar, o sesionar según los estatutos de ley.

2-ELECCION PRESIDENTE REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADORA.

Se eligen para el periodo del año 2016 a las siguientes personas:

Presidente : Enrique Ghisays Zogaib.

Representante legal. : Carlos Gedeon Juan.

Administradora. : Liliana DI Geronimo Field.

Las anteriores personas dan su aceptación para los cargos nombrados.

3-BALANCE AÑO 2015.

Respecto al balance del año 2015 el contador señor Reinaldo Pérez informa que el balance a diciembre 31 del 2015, presenta un activo equivalente a efectivo por valor de \$ 1.020.860 y un activo no corriente Por valor de \$ 88.023.683 representado en el saldo del apartamento 402 valor en el que solamente se encuentra el capital sin intereses de mora. En propiedad planta y equipos con su depreciación por valor de \$ 3.395.500 para un total activo de \$ 92.440.043.

En los pasivos corrientes por valor de \$ 9.897.644 cuentas por pagar, otros pasivos por valor de \$ 81.342.110 que corresponde al valor del pasivo adeudado, a los copropietarios por cubrir las cuotas de mantenimiento del apartamento 402, (subsidiado).

604

La reserva legal por valor de \$ 2.138.484 y un patrimonio déficit por valor de \$ 938.195 para un total de pasivos más patrimonio de \$ 92.440.043

Con respecto a los ingresos que se cobraron por un valor de \$ 114.108.000 y los gastos del ejercicio contable 2015, por valor de \$ 198.889 Y otros gastos no presupuestados por valor de \$ 1.931.336 quedando un déficit del periodo 2015, por valor de \$ 3.167.194

4-ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2015.

El contador Reinaldo Pérez explica los activos, los pasivos y el estado del resultado. (ver balance general).

5-PRESUPUESTO AÑO 2016.

Respecto al presupuesto del año 2016, el contador del edificio señor Reinaldo Pérez presenta una propuesta con el incremento del 7% en las cuotas de administración, pero los allí presentes al analizar el balance, sus resultados y la propuesta presentada, consideran que hay que incrementar un poco más las cuotas de administración, para cubrir el déficit del año 2015 que fue de \$ 3.167.194. Con un total de ingresos anuales de \$ 125.111.995.

Se aprueba por todos los allí presentes el incremento en las cuotas de administración para el año 2016, del 9.65%.

APTO	2015	INCREMENTO	TOTAL A PAGAR 2016.
101	\$ 1.215.000	\$ 117.248	\$ 1.332.000
201	1.094.000	105.571	1.200.000
202	1.400.000	135.100	1.535.000
301	1.737.000	167.421	1.904.000
501	1.883.000	181.710	2.065.000
502	2.180.000	210.370	2.390.000
6	9.509.000	917.419	10.426.000

Apartamento 402 \$ 1.562.000

6-PROPOSICIONES Y VARIOS.

a-Respecto a la situación actual del apartamento 402, con la administración de este edificio, la administradora presenta a todos los allí presentes, un correo enviado por el señor Luis Fernando Atehortua, esposo de la propietaria del apartamento 402 señora Marelvis Aguas, en el cual manifiesta tener una propuesta para la compra del apartamento, la cual consiste en llegar a un acuerdo con el edificio, pagando el total del capital adeudado, a la firma de la promesa de venta, sin considerar los intereses causados. Que de este acuerdo con el edificio, depende la firma de la promesa de venta y que además no ha considerado el pago de los intereses debido a la intransigencia de algún propietario, que prefiere ver el edificio en malas condiciones, que llegar antes a un acuerdo beneficioso para todos y que esto le ha ocasionado una serie de gastos entre abogados hoteles, viáticos y tiquetes. Por ultimo considera también, que si esta propuesta no es tenida en cuenta, desistirán de la venta y seguirán defendiéndose, en los tribunales.

Respecto a esta propuesta todos los allí presentes, en la reunión consideran, que esta no se puede aceptar, porque el incumplimiento en el pago de las expensas, debe causar intereses de mora, para cualquier apartamento que se atrase en sus obligaciones, tal cual como está estipulado en los estatutos de propiedad horizontal. (página 20 artículo 24).

Consideran también que el cobro de las expensas, nunca puede ser igual, del que paga atrasado, con aquel que cumple con el pago de sus obligaciones oportunamente.

b-Respecto a las Cesantías de los empleados la administradora solicita a los allí presentes que le permitan abrir una cuenta de ahorros, para hacer la provisión de estas, ya que siempre que llega la fecha de pagarlas le cuesta muchísimo trabajo, juntar de una sola vez este pago.

605

-5-

Los allí presentes consideran que si la administradora, quiere abrir esta cuenta de ahorros, lo puede hacer que ellos no se van a oponer, pero que no ven la necesidad de hacer esto, que de todos modos pruebe para ver si se le facilita este pago.

c-Respecto a las carpas del edificio que están supremamente deterioradas, la administradora presenta cotización con una muestra física de una carpa importada.

El propietario del apartamento 101 señor Roberto Gedeón considera que se debe solicitar cotización para estas carpas, a parasoles franceses que tienen mucha experiencia y tienen sucursales por todo el país. El propietario del apartamento 501 señor Carlos Gedeón, facilita el número de teléfono de parasoles franceses a la administradora, para que esta se ponga en contacto con ellos.

El propietario del apartamento 301 señor Rodolfo Gedeón, comenta que estas telas importadas están saliendo de pésima calidad y que la mayoría vienen de la china, que hay que tener mucho cuidado con eso.

- Se aprueba Cuota extraordinaria para la compra de las carpas del edificio que cuando la administradora tenga esta cotización, se los informe para que pueda proceder a facturarlas.

d-Por último el propietario del apartamento 501, señor Carlos Gedeón comenta que más adelante sería muy bueno tener un pequeño gimnasio en el edificio con pocas máquinas, que este se podría hacer en un espacio al lado de la subestación eléctrica.


ENRIQUE GHISAYS ZOGAIB.
CC# 3787794
PRESIDENTE.


LILIANA DI GERONIMO FIELD.
cc# 45424250
SECRETARIA.

JUZGADO JUDICIAL MUNICIPAL DE CARTAGENA
FAS. 17. DESPACHO FECHA: 05/04/21
EXPEDIENTE X
JUECES DE EJECUCION 1.º 2.º 3.º X
SECRETARIA

JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Radicado No. 13001-43-03-004-2009-00136-00

Cartagena de Indias D. T. y C.,

27 ABR 2021

PROCESO EJECUTIVO	Singular
Radicado	13001-43-03-004-2009-00136-00
Demandante	COPROPIEDAD EDIFICIO ALCAZAR
	MARELVIS AGUAS CABARCAS
Asunto	Da traslado del avalúo.

El apoderado judicial de la parte demandante mediante escrito que antecede aporta avalúo catastral a fin que se dé traslado del avalúo del inmueble embargado y secuestrado dentro del presente proceso, y para tales efectos allega avalúo **catastral** del inmueble embargado dentro del sub exámine.

El artículo 444 del C.G.P. establece: “(...) *Tratándose de bienes inmuebles, el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50 %), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido por cualquiera de las formas mencionadas en el inciso segundo (...)*”

Ahora bien, revisado el expediente se considera que se ha cumplido con los requisitos contemplados por la normatividad en cita, para que sea procedente ordenar dar traslado del avalúo COMERCIAL, tal como se observa en la siguiente tabla:

Requisitos	Sí	No	Folio
Auto decreta embargo.	X		38 C.P
Medida inscrita	X		46 C.P
Auto decreta secuestro.	X		42 .M
Despacho comisorio diligenciado.	X		64
Aporta avalúo catastral/impuesto rodamiento.			24 CE
Aporta avalúo comercial	X		13-24 CE
Queda pendiente por resolver nulidad, recurso, etc?		X	
Hay acreedor prendario/hipotecario?			
Fue citado acreedor hipotecario/prendario?			

De conformidad con lo anterior, considera el despacho procedente ordenar que se de traslado del avalúo presentado para efectos de que pueda ser objetado, modificado o aclarado.

Se encuentra al despacho memorial de fecha 24 de Marzo de 2021 visible a folio 57 del C.E solicitando la terminación del proceso por el pago de la obligación demandada, como consecuencia de lo anterior, póngase en conocimiento al apoderado judicial de la parte demandante tal escrito, de conformidad con el artículo 461 del C.G.P. En consecuencia, el Juzgado



RESUELVE

PRIMERO: PONER EN CONOCIMIENTO al apoderado judicial del ejecutante el escrito presentado por el apoderado del extremo demandado a fin de que pueda pronunciarse respecto a la misma.

SEGUNDO : Córrase traslado del avalúo a las partes por un término de tres (3) días a fin de que pueda ser objetado, aclarado o modificado por las demás partes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LUIS ALFREDO JUNIELES DORADO

JUEZ

Doctor
LUIS ALFREDO JUNIELES DONADO
JUEZ TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA
Cartagena de Indias

URGENTE

RADICADO: 13001-43-03-004-2009-00136-00
DEMANDANTE: COPROPIEDAD EDIFICIO ALCAZAR DEMANDADOS: MARELVIS AGUAS
CABARCAS, Y OTROS

REF. RECURSO REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE APELACION CONTRA EL AUTO QUE APRUEBA EL AVALUO COMERCIAL PRESENTADO POR LA PARTE DEMANDADA, VIOLACION AL DERECHO DE DEFESA Y AL DEBIDO PROCESO.

VEIRA YANETH MARTINEZ GARCIA, apoderada de la parte demandante COPROPIEDAD EDIFICIO ALCAZAR, dentro del proceso de la referencia, mediante el presente memorial, y estando en termino para ello, respetuosamente manifiesto a usted que interpongo **RECURSO DE REPOSICION y en SUBSIDIO DE APELACION contra EL AUTO de fecha 12 de octubre de 2021**, notificado por estado el día 13 de octubre de 2021, proferido por su señoría en el asunto en cita, sobre **LA ILEGALIDAD PRESENTADA y la VIOLACION al DERECHO DEFENSA y al DEBIDO PROCESO**, en el que RESUELVE entre otros, la aprobación del AVALUO COMERCIAL presentado por la parte demandada, el cual nunca anexaron en el auto de fecha 27 de abril de 2021, que dio traslado a dicho avalúo, el que desconocemos a la fecha y jamás nos fue enviado, para ejercer el derecho a la contradicción, señalado por la ley. Por lo que procederé hacer las siguientes precisiones, así:

FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

1. El juzgado que conoce de este asunto, mediante auto de abril 27 de 2021, notificado en estado el día 29 de Abril de 2021, dio en traslado el AVALUO COMERCIAL, presentado por la parte demandada, el supuesto avalúo nunca fue anexado al auto que se encuentra visible en PDF, ERRONEAMENTE adjuntaron unos documentos de los estados financieros de la Copropiedad Edificio Alcázar, que fueron entregados a la parte demandada, solo eso aparece adjunto a dicho auto, NUNCA me enviaron el AVALUO COMERCIAL indicado en dicho auto y que fue solicitado desde el día 30 de abril de 2021, en forma urgente, y en varias comunicaciones enviadas al juzgado, para pronunciarme al respecto y hacer las objeciones del mismo.. Violando a mis apadrinados su derecho a la defensa y al debido proceso con estas actuaciones del juzgado. (ANEXO LOS DIFERENTES SOLICITUDES ENVIADAS y LOS ANEXOS ERRADOS QUE EL JUZGADO ADJUNTO AL AUTO QUE DA TRASLADO A DICHO AVALUO COMERCIAL).

2. En memorial enviado a su despacho, el día 30 de abril de 2021, solicite al juzgado, lo que a continuación señalo: **“solicito respetuosamente que su amable despacho, ordene a quien corresponda, corregir los anexos que adjuntaron al auto de fecha 27 de abril de 2021 y notificado en el estado del 29 de abril de 2021, donde me están dando traslado de un AVALUO COMERCIAL que no anexaron, cual debo revisar para poder pronunciarme sobre el mismo, igualmente un memorial de terminación de proceso presentado por la parte demandada de fecha 24 de marzo de 2021, de acuerdo a lo informado en el mismo auto, y que debo pronunciarme, pero los documentos que anexaron fueron unos estados financieros de la copropiedad que no tienen relación alguna con lo señalado por usted en el auto de fecha 27 de abril de 2021.**

Agradezco por este medio, me sean enviados copias del Avalúo Comercial y copia del Memorial de terminación, de fecha 24 de marzo de 2021, a fin de poder pronunciarme sobre los mismos, es urgente porque solo tengo tres (3) días para ello.” (MEMORIAL QUE ANEXO). (Las negrillas son nuestras).

3. A la fecha el juzgado no se ha pronunciado a dicha solicitud, violando con ello el derecho a la defensa de mis asistidos y al debido proceso, al no poder ejercer nuestro derecho a la contradicción, para poder objetar dicho avalúo, y presentar un nuevo avalúo ajustado a la realidad del inmueble y conforme a lo señalado por ley.
4. El juzgador de la causa aprueba un Avalúo no ajustado a la realidad, un avalúo que está demasiado elevado, para que nadie haga postura, ya que dicho PERITO AVALUADOR, nunca ha estado en el inmueble en forma presencial, nunca realizó una inspección o visita al mismo, no sabemos cómo elaboro su avalúo, de donde obtuvo su información, o basado en que datos, realizo dicho avalúo comercial, esta información NO LA OBTUVO VERIFICANDO EN FISICO EL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE (APTO), es un inmueble que esta desocupado y deteriorado, ahí nadie ha ido a inspeccionar el estado del mismo. No entendemos como este profesional PERITO, elabora un avalúo comercial sin verificar el inmueble y es presentado por la apoderada de la parte demandada, y lo que es peor el juzgado lo aprueba; sin que a la parte demandante le hayan enviado dicho avalúo comercial, violando con ello el derecho a la defensa y al debido proceso.
5. Con este Avalúo comercial tan elevado, la parte demanda lo que pretende es que no se presenten posturas en el remate y con ello busca seguir dilatando el proceso, proceso que lleva más de 15 años, demasiado tiempo. Igual lo hace cuando sigue presentando actuaciones temerarias, que ya fueron resueltas por el juzgado de origen y por su despacho.
6. Los avalúos que se encuentran dentro del expediente, el juez de la causa OFICIA al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que suministre el avalúo del bien inmueble.

7. El artículo 452 del CGP que dispone “Los interesados podrán alegar las irregularidades que puedan afectar la validez del remate hasta antes de la adjudicación de los bienes”. Este artículo citado, tiene como fundamento garantizar no solo la seriedad del remate sino también establecer transparencia sobre cada una de las actuaciones procesales surtidas, bajo los principios de transparencia, integridad y autenticidad, legalidad. Es la oportunidad para la presentación de nuevas excepciones y de circunstancias que fueron alegadas y no resueltas en su oportunidad y las que no fueron alegadas, como en el caso que nos ocupa.

PETICION:

Por lo anteriormente expuesto SOLICITO en forma respetuosa al señor Juez:

- 1.- Que reponga el auto de fecha 12 de octubre de 2021, en los numerales SEXTO y SEPTIMO de su parte resolutive, en los términos de ley, con relación a la aprobación del avalúo comercial presentado por la parte demandada, y la adicción al numeral QUINTO del auto de fecha 24 de agosto de 2021, ya que, al dejar en firme dicho avalúo, violan con ello el Derecho a la Defensa y al Debido Proceso a la parte demandante, aprobando un avalúo no acorde a la realidad, y el cual no se pudo objetar porque el juzgado no envió en su traslado el avalúo presentado por la parte demandada.
- 2.- Que se ordene el traslado de dicho avalúo comercial debidamente adjuntado con sus anexos, para ejercer el derecho a la contradicción del mismo en los términos de ley, antes de la fecha de remate, 25 de noviembre de 2021.
- 3.- Que se ordene OFICIAR al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que expida un NUEVO AVALUO CATASTRAL, del bien inmueble identificado con referencia catastral 01-01-0010-0089-902 y matrícula inmobiliaria 060-79826.
- 4.- En caso de no reponer dicho auto, conceder en forma subsidiaria el recurso de apelación interpuesto.

Cordialmente,

VEIRA YANETH MARTINEZ GARCIA
C.C. 45.470.326 de Cartagena
T.P.108.135 del C.S. J.