

TRASLADO No. 005
(Art. 110 Código General del Proceso)

POR EL TERMINO DE CINCO (05) DIAS SE FIJA EN TRASLADO EL ESCRITO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO PRESENTADAS POR EL DEMANDADO.

SE FIJA EN LISTA POR UN DIA HOY 03 DE ABRIL DE 2024 Y CORRE A PARTIR DE LAS 8 A.M. DEL DÍA 04, 05, 08, 09 Y 10 DE ABRIL DE 2024.

La secretaria,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linda Xomara Baron Rojas', enclosed in a light gray rectangular border.

LINDA XOMARA BARON ROJAS

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Mar 19/12/2023 12:25 AM

Para:margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>;olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>;Juzgado 04 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (2 MB)

Poder y contestación proceso Divisorio20231218_23051035.pdf; Poder y Demanda de reconvencción20231218_23083692.pdf;

 [anexos contestación proceso divisorio20231218_23312848.pdf](#)

 [ANEXOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN.pdf](#)  [Portafolio-FARA SAS.pdf](#)

Respetados Doctores JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, estoy adjuntando 5 archivos, en el cuerpo de este correo con los archivos de la referencia. Contestando la demanda dentro del termino legal, pues La notificación electrónica se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje

Decreto 806 del 2020, contenido en la Ley 2213 del 2022

bogada - Conciliadora

Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jvalbuena@hotmail.com

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REF.: PODER CONTESTACION DEMANDA

PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

RADICADO: 004-2023-00246-00

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial a la Doctora JENNIFER VALBUENA RIVERA , igualmente mayor y de esta vecindad, identificado con la cédula número 31977513 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional número 119769 , para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

C.C. No 16.679.029 de Cali

PODER ESPECIAL
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Cali, 2023-12-15 16:15:30

Ante GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO NOTARIA 5 DEL
 CIRCULO DE CALI compareció
ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO
 Identificado con C.C. 16679029

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autoriza el tratamiento de sus datos personales al ser verificados en línea cotejando sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar esta autenticidad. Código Idado



Firma compareciente

177-088dc46d

ACEPTO:

JENNIFER VALBUENA RIVERA

C.C. No 31977513

T.P 119769



Abogada - Conciliadora



Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jennivalbuena@hotmail.com

SEÑORES

JUZGADO CUARTO (4) CIVIL DE CIRCUITO DE CALI. E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

RADICADO: 004-2023-00246-00

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDANDO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

JENNIFER VALBUENA RIVERA, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial de FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar CONTESTACION A LA DEMANDA presentada por la apoderada de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

1. Es cierto, pero haciendo la siguiente aclaración:

La adjudicación realizada nunca fue leída por mi poderdante, y por consiguiente no pudo encontrar la escritura conforme a su derecho, pues la abogada MARGOT ALVARADO GONZALEZ nunca le dió el beneficio de inventario; y como se puede observar es la misma profesional que funge como apoderada de la demandante en el presente proceso y que contrato la demandante OLGA MARINA ARIAS RUBIO; no adjudicó en igualdad de condiciones los derechos de sucesión dejando en menor

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta **contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.**

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

por mi andante, con la autorización del causante, señor ELIO FABIO ARIAS a su hijo, acuerdo que todos conocían, pero al momento de abrir la sucesión, omitieron de mala fe dicho acuerdo. En total, lo construido actualmente suma 311.01 M2 y no 299 M2, como dice la demandante.

5. No es cierto, las obras que ha desarrollado el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son para mejoramiento de vivienda, los cuales son requieren licencia de construcción, tales como arreglos de techos, pintura de fachadas, cambios de pisos, remodelación del mesón de la cocina y enchapes y la separación de servicios públicos de agua y luz que es lo que más le ha molestado a su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO, porque ni ella ni su otro hermano BERNARDO ARIAS RUBIO, siempre se sustrajeron al pago de servicios públicos desde el año 2003 en el que murió el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, por el valor aproximado de \$ 45.000.000 que pagó solo por todos estos años a pesar de cobrarles, y que después de separar los servicios, al apartamento del segundo piso solo le corresponde el 42% de esa cifra y el 58% a los dos apartamentos del primer piso (adjunto los recibos del antes y después de separados donde se evidencia que se pagaba \$ 645.917 y después de separados \$ 270.485), para estas obras en particular no se necesitan permisos de construcción según el POT. Estos valores son gastos que deben ser reconocidos por la demandante a mi cliente, ya que no le fueron cancelados oportunamente.

6. De las obras sin licencia; en el informe de la alcaldía firmado por el funcionario Jorge Héctor Manosalva Malaver dice muy claro que "no se identifican ampliaciones en altura o área del segundo piso" y debo aclarar que la licencia de construcción son solamente dos apartamentos uno arriba y otro abajo cada uno con su garaje respectivo pues así lo exige el POT de Cali cada unidad de vivienda con un garaje, pero en el apartamento de abajo que es el de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO lo dividieron en dos y ese sí, lo construyeron sin cumplir el requisito de licencia de curaduría urbana, pues no hay manera de sacar un tercer garaje y sin este requisito no es posible una licencia, y esa remodelación no la hizo el arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, la realizó BERNARDO ARIAS RUBIO que le vendió a OLGA MARINA ARIAS RUBIO por un valor irrisorio de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos) por sus derechos herenciales, pues solamente el avalúo catastral está en \$ 321.316.000.

Anexo el plano de esta reforma sin las mínimas normas de construcción, una de las razones por la cual presenta fisuras sus paredes; como se evidencia en el informe técnico presentado por el Ingeniero, Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos es precisamente en este apartamento, debido a la división del apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico y menos permisos de construcción. Es de anotar, que para obtener una licencia de construcción hay que cumplir con las mínimas normas de urbanismo y construcción que manda el POT con las cuales una curaduría urbana puede expedir una licencia de construcción, no hay otra forma y por lo tanto no es verdad que no cumpla con los estándares técnicos, restar visibilidad y aire al primer piso por la altura en la ampliación del segundo piso que no es otra que la misma

altura de la casa existente. (La obra de mi cliente si tuvo en su oportunidad una licencia de construcción, la cual se aporta en los documentos anexos).

7. Es cierto, totalmente de acuerdo; porque mi PODERDANTE, como ARQUITECTO DE PROFESIÓN, como se verificará dentro del proceso tiene suficiente criterio y autoridad para hablar del tema, y lo manifiesta de esta manera:

"sé que toda edificación construida antes del 2010, si se va a hacer alguna remodelación por ampliación de áreas, debe por ley nacional hacer reforzamiento estructural de la edificación para poder obtener una licencia de construcción.

Aunque no entiendo que tiene que ver el reforzamiento estructural del bien en esta demanda divisoria puedo asegurar que no se necesita un estudio de vulnerabilidad sísmica para concluir que se necesita hacer un reforzamiento estructural de la edificación, porque para eso es el estudio, para concluir si se necesita o no; yo FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como arquitecto, estoy totalmente convencido que hay que hacerlo, incluso ya inicié con el reforzamiento estructural de la cimentación en un 80% de la estructura en el 2016 con el cual estabilicé la estructura como tal, porcentaje que equivalen a ocho zapatas de las doce en total que tienen la loza del segundo piso con mis propios recursos y mi hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO ni siquiera me ha preguntado cuanto me debe, es ella la que no está convencida pues ni siquiera me ha dicho cuándo va a terminar el reforzamiento con las otras zapatas que faltan, porque le toca hacerlo como comunera que es, yo ya hice el 80%, creo que a ella le corresponde el resto.

Soy arquitecto de profesión con una alta experiencia en diseño e interventorías de construcción y reforzamientos estructurales en edificaciones de alta complejidad como clínicas y edificios en altura; desde el año 2009 trabajo con la clínica de los remedios de la ciudad de Cali (adjunto licencia de construcción donde soy el profesional responsable de la licencia del reforzamiento estructural con la norma NSR-98 de la clínica de los Remedios y adjunto la licencia de construcción de la ampliación y modificación del edificio torre capilla de 7 pisos de la clínica nuestra señora de los remedios del año 2010), actualmente soy el responsable de obtener nuevamente la licencia de construcción para el reforzamiento estructural de la Clínica de los Remedios a partir de los estudios de diseños arquitectónicos y coordinador como interventor de los planos estructurales y estudios de vulnerabilidad sísmica con los planos arquitectónicos, para cumplir con las normas NSR-10 de sismo resistencia que por ser edificios denominados indispensables deben por obligación cumplir con esta ley nacional. Además de haber hecho reforzamientos estructurales en edificio Torre Galeón (20 pisos) ubicado en la novena, torres de Alicante unidad ubicada frente al centro comercial Palmetto, reforzamiento de la torre de parqueadero del centro comercial Chipichape y el diseño de su ampliación etc., etc.

Así que tengo suficiente criterio y autoridad para hablar del tema adjunto la presentación de mi empresa."

Los documentos que menciona mi poderdante, se adjuntaran dentro de esta contestación.

8. No es cierto; Mi cliente, realizó la construcción antes del 2003, año del deceso del señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, cumpliendo con el contrato firmado entre mi cliente y su padre y con la licencia de curaduría urbana 3 # 000997 del 17 de agosto de 2000. Las obras de reparación, enlucimiento, acabados y separación de servicios públicos no necesitan licencia de construcción. El señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, no tomó, ni cambió, ni añadió la puerta de forma arbitraria; pues inició en el 2016 el reforzamiento de la casa y aprovechando que había que instalar una viga metálica IPE-200 y varias columnas en concreto sobre la fachada, habló con su hermano Bernardo Arias Rubio que en ese momento era el que estaba a cargo de los apartamentos del primer piso y supuestamente el dueño pues su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO le dijo que ella no estaba interesada en la propiedad y que eso era de él.

El arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO le preguntó a su hermano BARNARDO ARIAS RUBIO que si hacían entradas independientes para tener más seguridad y privacidad entre las propiedades a lo que EL respondió que SI, y así lo hizo. Fue en el año 2016 y no en el 2023 (como lo afirma esta demanda) cuando se realizaron las obras de separación de servicios públicos que es lo que tanto le molesta a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO. Se aclara que en el segundo piso no hay un solo metro cuadrado de áreas comunes, para que la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO pretenda ingresar de forma arbitraria a la propiedad que ocupa mi cliente, pues se trata de unidades de vivienda totalmente independientes.

9. Es cierto, que es necesaria la división material del inmueble y en eso se le ha insistido a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, tal cual, y como está la licencia de obra y conforme al documento realizado con el señor padre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO dueño del 50% de la propiedad en su momento, sin olvidar que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construyó con sus propios recursos 177 M2 de la propiedad que no está protocolizado todavía. Como prueba de esto, mi cliente ha elaborado la minuta de reglamento de propiedad horizontal, la cual debe ser modificada para incluir la reforma que hizo la demandante en el primer piso, siempre respetando el acuerdo de mi cliente con su padre, en el cual de su propio peculio construyó los 177 M2 para su propia vivienda, acuerdo que conoce ampliamente la demandante, pero que ha desconocido de mala fe tanto en la sucesión como en la presente demanda.

“Sobre las obligaciones que se tienen cuando se es propietario de algo junto con otras personas a la vez, de las que habla el artículo 2327 del código civil. Es necesario aclarar que si un bien es propiedad en común por varias personas (lo que casi siempre ocurre entre hermanos cuando se recibe una sucesión), todas las mejoras

o reparaciones que el inmueble requiera (es decir las reparaciones necesarias), les corresponde pagarlas a todos los propietarios atendiendo al porcentaje de propiedad que tengan. En este sentido, si las reparaciones que se requieren obligatoriamente, son hechas sólo por uno de los copropietarios, éste puede reclamar el reembolso de lo que pagó. Esto último se acostumbra alegarlo en el marco del proceso divisorio si se tuvo que llegar hasta esas instancias por no haber podido hacerlo pacíficamente".

Adjunto documento que se le envió a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, aclarando todos los por menores y pidiéndole que se realice la división material de forma pacífica el día 14 de marzo del 2023 y no dio respuesta.

En cuanto al inminente riesgo que representa la estructura ya con el reforzamiento del 80% que realizó FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO en el año 2016 ya está estabilizada, no quiere decir que no hay que terminarla desde luego que hay que hacerlo, inclusive la casa original también hay que reforzarla lo antes posible, lo que no se entiende es que a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO a la que le preocupa el reforzamiento no ha hecho el 20% que hace falta.

10. Es parcialmente cierto, es cierto conforme a la licencia, que paradójicamente la demandante afirma que mi cliente ha construido sin licencia, pero en este hecho, se contradice ya que con esta licencia fue que construyó con su propio peculio y autorizado por el causante Elio Fabio Arias Giraldo. Aclaro que los porcentajes adjudicados mediante la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 de la escritura original ya que los otros 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son parte del contrato celebrado en el año 2000 entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y que fue autenticado como diligencia de reconocimiento en la NOTARIA 15 DE CALI (OLGA MARINA ARIAS RUBIO conocía la existencia de este documento antes de la sucesión) y que solo falta protocolizar el reglamento de propiedad horizontal con el respectiva licencia de la PH ante la curaduría. Cuyo contrato fue desconocido por la apoderada de la demandante, quien fue nuestra apoderada en la sucesión de nuestro padre, denotando con esta actuación de ambas, demandante y apoderada la mala fe al pretender que mi cliente está ocupando un predio que no le corresponde, cuando haciendo honor a la voluntad del causante, mi cliente realizó la construcción en el 50% que le correspondía, ya que se trata de un contrato donde primó el acuerdo de voluntades, estado el causante en pleno uso de sus facultades.

Además en esta propuesta divisoria que plantean aquí, no existe la menor probabilidad de obtener por parte de una curaduría una licencia de construcción porque lo están haciendo como si fueran dos lotes independientes y eso no es posible, no existe la posibilidad de un tercer garaje por capacidad de área adentro de la edificación y así es por norma, de que quepa un tercer carro, y los índices de ocupación del lote y el índice de construcción están al tope y no se pueden exceder por norma lo único que se puede hacer es el reglamento de propiedad horizontal y

protocolizar y el reconocimiento de lo que existe actualmente construido con el reforzamiento de sismo resistencia, es lo único que les aprueban; y fuera de esto la división material del inmueble es sobre lo que existe actualmente y está aprobado en curaduría y no sobre lo que se pueda hacer a futuro.

Por consiguiente las pretensiones de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO que desconoce el contrato de realizado entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO Y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, se quedan sin fundamento pues no existe una manera legal de ser aprobado el proyecto de esta manera ante una curaduría urbana.

Y que conveniente la propuesta divisoria que proponen; para ponerlos en contexto la zona de la casa que proponen para FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO es precisamente la que BERNARDO ARIAS RUBIO reacondicionó sin ningún fundamento técnico de construcción, un apartamento independiente dividiendo el apartamento del primer piso en dos, sin licencia, que es la zona que falta por el reforzamiento estructural que inició el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y para ponerlo más en contexto señor juez, es la zona en donde tomaron las fotos en las que aparecen la mayor cantidad de grietas en el informe presentado por el ingeniero EDUARDO USMAN ZUÑIGA y por juzgar lo que se ve en la foto parece que nunca le han hecho mantenimiento desde que fue construido hace 23 años.

11. Frente a este hecho, no se trata de un hecho, sino de una pretensión a la que me opongo rotundamente toda vez que no coincide con la licencia de construcción del año 2000 y va en contravía de la voluntad del señor Elio Fabio Arias Giraldo y del accionado el cual fue un negocio que no fue respetado por la demandante y su actual apoderada. Por lo anterior, la única vía es elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal que fue suscrito por el demandado y que cumple con los requisitos legales y con la licencia de construcción, respetando los derechos de mi cliente como copropietario, pero dentro del contrato entre el demandado y su padre Elio Fabio Arias Giraldo.
12. Es cierto, sin embargo, además de los derechos de mi cliente, se deben valorar y reconocer las mejoras que mi cliente ha realizado en el inmueble, conforme al contrato suscrito con su Padre Elio Fabio Arias Giraldo.

Vale precisar que la suscrita, presentará demanda de Reconvención de prescripción adquisitiva de dominio sobre el porcentaje del 50% y que recaerá sobre las mejoras realizadas en el apartamento del segundo piso) el cual presentaré al contestar esta demanda y que pone en tela de juicio la legitimación en la causa de la parte actora.

Siendo importante mencionar la figura de la prejudicialidad y el alcance interpretativo jurisprudencial del artículo 409 del Código General del Proceso, pues ha sido ampliamente desarrollado por las altas Cortes la posibilidad de

plantear otros medios de defensa o excepción dentro del proceso divisorio adicionales, por lo tanto, manifiesto que me opongo al avalúo aportado por la demandante, debido a que no se compeadece con la realidad, toda vez que el evaluador no ingresó a la propiedad del demandado, por lo que es totalmente desconfiable.

Y es que en estricto sentido dentro del proceso de pertenencia mencionado no existe sentencia que niegue mis pretensiones lo que abre la puerta a que la presente acción este llamada a no prosperar, sino hasta que exista pronunciamiento de fondo en el mencionado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien que se presente hacer el divisorio.

A LAS PRETENSIONES

De forma general manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante, teniendo en cuenta que no le asisten razones fácticas, probatorias ni jurídicas. No obstante atendiendo a los postulados normativos procedo a hacer pronunciamiento expreso a todas y cada una de la siguiente manera:

1. ME OPONGO, teniendo en cuenta que entre las partes se radica demanda de reconvenición de presecrpción adquisitiva de dominio, como, litigio pendiente en el cual el demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, está solicitando que judicialmente se le reconozcan sus derechos en virtud a la posesión y mejoras por sus actos de señor y dueño que viene ejerciendo desde hace más de 20 años.
2. ME OPONGO, por las razones ya mencionadas en el numeral anterior, adicional y como se referenciara en los fundamentos de la presente contestación jurídicos y excepciones, como apoderada del Demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, quiero dejar constancia que me opongo al avalúo presentado por el extremo demandante, Primero, debido a que el archivo no se pudo abrir, así que no me consta que exista tal avalúo. Segundo, que el perito evaluador no pudo haber tenido en cuenta las características del inmueble en su interior, su destinación y deterioro ya que en ningún momento ingresó a la propiedad, y si lo hizo fue valiéndose de acciones engañosa, por lo cual el dictamen no se hizo en debida forma. Por lo anterior, solicitaré que se haga un nuevo dictamen pericial que cumpla con los requisitos legales.
3. ME OPONGO, a que se divida el inmueble como lo ha propuesto la demandante. En el caso de hacerlo, deberá hacerse conforme a la minuta del reglamento de propiedad horizontal aportado por el demandado y que cumplé con los términos de la licencia de curaduría urbana # 000997 del 17 de agosto de 2000.
4. Me opongo, por las razones expuestas en la presente contestación, debido a que mi cliente ya cumplió con el 80% del reforzamiento de sismo resistencia del inmueble. Por lo anterior, deberá el señor Juez, ordenar a la demandante a continuar con el 20% de reforzamiento a que está obligada por ser comunera y que es necesaria para formalizar el

reglamento de propiedad horizontal y solicitar ante la Curaduría Urbana 3, la aprobación del mismo, debido a los reforzamientos que se deben hacer.

5. ME OPONGO, y ruego a su señoría que probados los argumentos que a continuación enumeraré condene en costas al extremo demandante por iniciar una acción que carece de toda razón jurídica.

Con base en lo anterior, adicionalmente solicito que haga las siguientes declaraciones y condenas:

1. Ordenar al señor Juez el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas por mi poderdante durante todos estos años, las cuales se cuantificaron en la parte probatoria.
2. Se ordene la cancelación de los gravámenes inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-146566 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
6. Se ordene la protocolización de la sentencia y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 370-48281 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
7. Que se condene a la demandada en costas y gastos del proceso incluidas las agencias en derecho.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO REQUISITOS DEL DICTAMEN PERICIAL

(AVALUO)

Como es bien sabido como requisito necesario para impetrar la acción divisoria, es la presentación del dictamen pericial -avaluó- que permita conocer con total veracidad las características físicas, destinación y valor del inmueble a dividir, en consonancia a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 406. PARTES: Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son codueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama."

Lo anterior no se cumple en el presente caso y es necesario entonces que su señoría considere y se valore la veracidad de la información contenida en el dictamen pericial el cual no pudo haber sido realizado en debida forma, toda vez que los demandantes no tienen ni la posesión ni el acceso ni la tenencia de la totalidad de la propiedad luego entonces el perito evaluador nunca tuvo autorización para conocer, recorrer y reconocer la propiedad en sus dependencias internas, y si lo hizo tuvo que haber sido valiéndose de actos que lo indujeran al error o al engaño de mi poderdante.

2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES. (PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE EL PREDIO QUE DA FRUTO AL PROCESO)

Aun cuando en los artículos 406 y 409 del Código General del Proceso solo se contempla la posibilidad de alegar como excepción de fondo el pacto de indivisión realizado entre los comuneros, es bien sabido que constitucionalmente existen garantías y disposiciones tendientes a proteger y salvaguardar derechos de primera necesidad como el de la propiedad, por lo cual en análisis de exequibilidad la corte constitucional, pondero los derechos de quienes son demandados en proceso divisorios en el sentido de garantizar el debido proceso, el derechos defensa y contradicción, y el de acceso a la justicia. Entre otras cosas considero y dispuso:

"CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C-284/21. M.P. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. El ordenamiento protege la posesión como un hecho con consecuencias jurídicas y establece la posibilidad de ganar el dominio de un bien por el ejercicio de la posesión durante el tiempo y conforme a las condiciones definidas por la ley. Esta circunstancia no es ajena a la existencia de la comunidad. En efecto, aunque en principio la posesión del comunero se ejerce en favor de la comunidad[160], la naturaleza de la posesión como un hecho cualificado que demarca una relación especial con un bien conlleva a que el ordenamiento jurídico reconozca la posibilidad de que el comunero se rebelde contra los condueños y ejerza una relación con el objeto con ánimo de señor y dueño, con exclusión de terceros[161]. Por esta razón, la declaración de pertenencia puede ser solicitada por "el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros⁷ o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad." [162] En consecuencia, la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio puede presentarse en el marco de la comunidad.

70.- Advertida la posibilidad fáctica y jurídica de que opere la prescripción adquisitiva en favor de uno de los comuneros con exclusión de los otros, resulta claro que se trata de una situación con incidencia sustancial para el litigio. En efecto, si uno de los presupuestos para la división es la propiedad común del objeto y, si como consecuencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva el dominio pudo radicarse en uno solo de los comuneros, esta situación tiene la entidad para enervar la pretensión divisoria. Por lo tanto, se trata de una circunstancia con incidencia fáctica y jurídica para la discusión que se plantea y define el procedimiento en mención.

En ese sentido, resultan ilustrativas las intervenciones tanto de las autoridades públicas como de los ciudadanos en el presente trámite constitucional, las cuales coincidieron en la relevancia de la prescripción adquisitiva para el debate que se solventa en el proceso divisorio y para los intereses del demandado.

71.- Adicionalmente, es necesario reiterar en esta oportunidad que, tal y como se explicó en el fundamento jurídico 36 de esta sentencia, la prescripción adquisitiva de dominio se protege en el ordenamiento jurídico por su relación con diversos principios superiores y en aras de que las normas respondan a las realidades sociales. En efecto, se ha reconocido su relación con importantes finalidades constitucionales por cuanto: (i) involucra una decisión legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos; (ii) pretende que el ordenamiento jurídico

guarde correspondencia con la realidad; (iii) expresa la función social de la propiedad; (iv) protege la seguridad jurídica mediante la respuesta a situaciones de hecho con relevancia jurídica; (v) implementa un orden justo; y (vi) materializa la paz como fin, valor, derecho y deber.

72.- Así las cosas, con base en los elementos descritos, especialmente comprobada la incidencia sustancial de la prescripción adquisitiva de dominio en la discusión del proceso divisorio, la Sala advierte que el artículo 409 (parcial) del CGP, al eliminar la posibilidad de que este asunto se plantee por el demandado para enervar la pretensión divisoria, viola las garantías de contradicción y defensa como elementos del debido proceso. En efecto, de acuerdo con las subreglas definidas en el fundamento jurídico 33 de esta sentencia, las formas procesales que eliminan la posibilidad de defensas relevantes para los presupuestos de la acción ejercida desconocen el artículo 29 superior y los principios de justicia, igualdad y protección de los derechos de los asociados que irradian el ordenamiento constitucional.

73.- Igualmente, la eliminación de la defensa de quien consolidó la propiedad por la prescripción adquisitiva, con independencia de la comunidad, además de afectar la garantía del debido proceso desconoce el nivel mínimo de goce y disposición de la propiedad privada, y los principios asociados a la protección constitucional de la prescripción.

En este punto es importante reiterar que, en el marco de la prescripción, el dominio se adquiere por la posesión del bien en los términos y por el tiempo definido por el Legislador, y no por la declaración judicial. En consecuencia, suprimir la oportunidad procesal para que el adquirente por usucapión plantee esta situación, en un escenario judicial en el que concurre una pretensión divisoria sobre el objeto adquirido, genera una grave afectación del derecho a la propiedad privada y a los derechos civiles adquiridos con arreglo a la ley. La protección constitucional de este derecho cobija el nivel mínimo de goce y disposición, y se extiende tanto a la propiedad privada, como derecho subjetivo, como a sus mecanismos de protección. De manera que la eliminación de la instancia procesal para que el interesado proponga y el juez examine una situación sobreviniente, relacionada con la adquisición del dominio por

prescripción, podría provocar una decisión judicial que ordene la división sobre un bien de un tercero, en tanto ya no

hace parte de la comunidad y, de esta forma, afectar el derecho reconocido en el artículo 58 superior.

74.- De otra parte, la posibilidad de que el demandado acuda a un proceso de pertenencia para obtener la declaración sobre la prescripción adquisitiva y, de esta forma, enervar la división reclamada es una exigencia desproporcionada por cuanto impide que la defensa se genere directamente en el procedimiento judicial al que fue convocado el demandado; ineficaz por cuanto el tiempo para la contestación según el artículo 409 del CGP es de diez días, y en este corto período se le impondría una doble actuación para el ejercicio del derecho de contradicción, en tanto se le exigiría la presentación de una demanda alterna con las cargas que esto implica y la definición de su defensa en el proceso al que fue llamado.

75.- Finalmente es necesario destacar que si bien la restricción de las defensas en el proceso divisorio obedece a importantes finalidades relacionadas con la celeridad y eficacia en el desarrollo del procedimiento judicial y la administración de justicia, y toma en cuenta el específico objeto del procedimiento, estas circunstancias no pueden implicar la eliminación de una defensa relevante de cara a los presupuestos de la acción, que impida que el demandado ejerza, de manera efectiva, el derecho de contradicción en el trámite.

Lo anterior, porque la obtención de una respuesta judicial efectiva no puede sacrificar los derechos sustanciales. En ese sentido, la ponderación del Legislador en la definición de los procedimientos es delicada, pues demanda un equilibrio entre formas céleres que permitan una justicia pronta y la necesidad de que la jurisdicción responda de forma sustancial a las pretensiones, derechos e intereses de las personas que concurren a la jurisdicción en aras de que sea posible un orden justo y que la administración de justicia contribuya, de manera real y efectiva, a la pacificación social.

76- Así las cosas, comoquiera que la norma del proceso divisorio de acuerdo con la cual sólo procede como excepción de fondo el pacto de indivisión desconoce los derechos de contradicción y defensa, y la protección constitucional del contenido mínimo de la propiedad privada, la Sala condicionará el artículo 409 del CGP bajo examen, en el entendido de que en el proceso divisorio también procede la excepción de prescripción adquisitiva de dominio."

En relación con el cargo primero, emprendió el examen de la carga procesal prevista en el artículo 406 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la obligación de presentar un dictamen pericial como anexo de la demanda en el proceso divisorio persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Asimismo, estableció que el medio es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues implica una reducción de las etapas procesales y de las actuaciones e intervención del juez dirigidos a lograr el recaudo probatorio. Finalmente,

comprobó que el logro de estas finalidades no implica restricciones excesivas a la garantía prevista en el artículo 229 superior, por cuanto se trata de una exigencia que responde al objeto del proceso, se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, y en cualquier caso el estatuto procesal en el que está incluida la norma prevé un mecanismo concreto para eximir a la parte de cargas económicas cuando estas, en vista de su situación, constituyen un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. En consecuencia, concluyó que la medida no es desproporcionada.

80.- Con respecto al cargo segundo, emprendió la restricción de las excepciones de mérito en el artículo 409 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la medida persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Sin embargo, estableció que el medio no es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues la eliminación de la posibilidad de defensa del demandado que adquirió el bien por usucapión en el marco del proceso divisorio promueve la presentación de un proceso paralelo o alternativo, el cual genera mayor congestión judicial. Finalmente, en el examen de la proporcionalidad en sentido estricto comprobó que la medida genera restricciones excesivas a las garantías de contradicción y defensa previstas en el artículo 29 superior, y afecta el derecho a la propiedad y los fines constitucionales que protege la posesión.

En concreto, la Sala advirtió que el artículo 409 del CGP, al precisar que si el demandado no alega el pacto de indivisión el juez debe decretar la división del bien, elimina la posibilidad de que se planteen otros medios de defensa relevantes

para el litigio, en particular la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, verificó que la prescripción adquisitiva de dominio: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, la norma que elimina la posibilidad de invocar esta defensa por el demandado afecta de manera desproporcionada los derechos de contradicción y defensa, y el contenido mínimo de goce y disfrute de la propiedad privada.

En atención a estas consideraciones, decidió condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio. Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador; el objeto de la discusión constitucional planteada en la demanda; y porque, prima facie, en atención a las especiales características del proceso divisorio consideradas en esta oportunidad, la situación omitida por el Legislador con impacto en los

derechos de contradicción y defensa se circunscribe a la prescripción adquisitiva de dominio.

En el caso en particular es importante que su señoría considere que entre las partes, como ya hizo mención, existe en el que mi mandante tiene como pretensión principal que en sentencia sean reconocidos sus derechos sobre la propiedad y se tenga que el mencionado inmueble fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

Y es que su señoría la legitimación en la causa de quienes pretenden iniciar el presente proceso divisorio no está del todo determinada, pues en el proceso de pertenencia referenciado existe la disputa en la calidad de quien es el propietario. al final de cuentas prospero la excepción planteada.

Es así que solicito a este honorable despacho que declare probada la excepción brevemente expuesta y se ordene el archivo de la presente acción.

PETICION ESPECIAL

De no prosperar las excepciones propuestas solicito a su señoría que se haga reconocimiento de las mejoras y adecuaciones que han sido necesarias en el inmueble. Las cuales a la fecha son así:

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta hecho con su padre. En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico \$ 12.000.000

Cálculos estructurales \$ 4.500.000

Estudio de suelos\$ 3.800.000

Licencia de construcción\$ 1.950.000

Impuesto de delineación urbana\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000
adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

Nota:

El reforzamiento parcial que se realizó en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

A. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Solicito señor Juez hacer comparecer al Despacho en fecha y hora señalada por usted a la Demandante para que en su calidad absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formularé en audiencia pública sobre los hechos que convoca la demanda y los que se expresan en la contestación.

En caso de que los Demandantes no comparezcan ni justifiquen sumariamente su inasistencia, solicito se declare la confesión ficta o presunta en relación a los hechos de la defensa susceptibles de prueba de confesión. El cuestionario lo formulare en audiencia pública o por escrito en sobre cerrado.

B. INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE.

De ser tenido en cuenta el avalúo presentado por el extremo demandante. Solicito respetuosamente a su señoría se sirva citar al perito CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ RODRÍGUEZ para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio que personalmente formulare, para lo cual solicito me sea entregado el avalúo debido a la imposibilidad de leerlo y analizarlo para controvertirlo en debida forma, ya que no he tenido oportunidad de hacerlo, debido a que viene encriptado.

C. TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a las personas que más adelante indico, todas mayores de edad, con domicilio en esta ciudad, para que declaren acerca del contrato realizado con el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, sobre la posesión que ha ejercido y las mejoras realizadas por mi poderdante, y sobre los hechos de la contestación de la demanda:

Juan Carlos Tafur
CC 16.670.626
correo electrónico jct@tafurmarin.com
Dirección calle 47 AN # 3CN-79

Cel 3014262240

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Bernardo Arias R

CC 16.695.506

correo electrónico bernyarias@gmail.com

Dirección carrera 92 # 25-40 Apto 403 T3

Cel 3163225309

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Maestro contratista: Narciso Asprilla Mosquera

CC 4.824.279

dirección de residencia carrera 19 # 11-87 barrio Guayaquil.

Cel 3167820375

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Ingeniero Eléctrico: Wilmark Palomino Pérez

CC 94.518.191

Correo electrónico wika211207@hotmail.com

dirección residencia Carrera 12A # 45-41 Villa Colombia

Cel 3001226539

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

los dos últimos realizaron la separación eléctrica de los apartamentos-

D. DICTAMEN PERICIAL

Ruego al despacho, se sirva ordenar a quien corresponda, se nombre Un auxiliar de la justicia (perito), con el fin de llevar a cabo la correspondiente inspección judicial, sobre el inmueble objeto de la presente acción, para poder verificar la identificación plena del inmueble, la posesión material por parte de mi prohijado, la explotación, las mejoras, el estado de conservación actual, el avalúo real de la propiedad.

E. DOCUMENTALES

- Poder debidamente otorgado
- La Demanda Con Todos Sus Anexos
- Copia del proceso de pertenencia en Reconvención

- Copia del proceso divisorio que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Cali identificado con numero de radicado 004-2023-00246-00
- la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto
- Licencia cnsr del año 2010 resolución 05909
- Licencia cnsr resolución 05042
- Contrato ELIO FABIO ARIAS G
- RECIBO DE SERVICIOS PUBLICOS DE ANTES Y DESPUES DE LA separación
- Queja contra la abogada Margot Avarado González
- Certificado de tradición y libertad inmueble
- mejoras
- Acta de Matrimonio de Fabio Alberto Arias y la señora Nélida
- Cedula Fabio Alberto Arias cedula nelida
- Registro Civil Alejandra Arias
- Registro civil Aura Maria Arias parra
- Escritura casa
- Escritura Sucesión
- AVALUO CASA
- Plano PH primer piso
- Plano PH segundo piso
- C3-1530 Casa vipasa acto ejecutorio
- C3-1530 Casa Vipasa adecuación
- Carta de solicitud arreglo pacifico
- Cedula Alejandra Arias Parra
- Cedula Aura Maria Arias Parra
- Cedula Bernardo Arias R.
- Cedula Fabio Arias R
- Cedula Juan Carlos Tafur Losada
- Cedula Narciso Asprilla M.
- Cedula Nelida Parra B
- Cedula Wilmark Palomino P.
- Paso a paso grafica y plano del proceso.
- Planta 1 piso actual
- Planta 2 piso actual
- Portafolio FARA-SAS
- Reglamento de propiedad horizontal edificio

ANEXOS

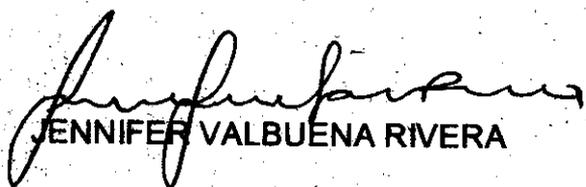
Me permito anexarle a la presente contestación de la demanda:

- i. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
- ii. Poder conferido en favor de la suscrita.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o celular: 3113836039
DIRECCION: Carrera 4 número 10-44, edificio plaza de Cayzedo de la ciudad de
Cali; EMAIL: jennivalbuena@hotmail.com. Mi representado en las direcciones
indicadas en el escrito de la demanda.

Del Señor Juez



JENNIFER VALBUENA RIVERA

CC. 31977513

TP. 119.769 del C.S.J.



CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION NO CU3 - 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

Municipio de Santiago de Cali

Carrera 40 No. 5C-58
PBX-FAX 5526387

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 Y EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

CONSIDERANDO:

QUE EL SEÑOR(A)(ES) ELIO FABIO ARIAS G.

PRESENTO SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO EL No. C3 - 1530-0 DE AÑO 2000 MES 04 DIA 12

QUE HECHA LA COMUNICACIÓN DE LA SÓLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS, NO SE PRESENTARON OBJECIONES.

QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ESTATUTO DE USOS DEL SUELO DE SANTIAGO DE CALI (ACUERDOS 30 DE DIC 21 DE 1993 Y 10 DE DIC 15 DE 1994), ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.

QUE EN MERITO DE LO EXPUESTO.

RESUELVE:

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

DENOMINADO REMDELACION CASA VIPASA

A: SEÑOR(A)(ES) ELIO FABIO ARIAS G.

IDENTIFICADO CON CC. 2600510 DE PALMIRA PARA EL PREDIO No: J-48400500-06

1.370 48281

DEL BARRIO O URBANIZACION VIPASA

UBICADO EN (DIRECCION O COORDENADAS) CALLE 47A-3EN-04

CON VIGENCIA DE 24 MESES, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. LA SÓLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA:

LÍNEA DE DEMARCAÇÃO O ESQUEMA BASIC No. 18017

DE AÑO 2000 MES 04 DIA 10

AREA DE ACTIVIDAD R-2

ESTRATO 4 COMUNA 2

ARQUITECTO

FABIO A. ARIAS R.

MATRICULA 66552-BLV

CONSTRUCTOR RESPONSABLE

FABIO A. ARIAS R.

MAT 66552 BLV

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²			
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			ADECUA	AMPLIAC	DEMOLIC	CONSTR NUEVA
		ANTIG	NUEVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.				
VIVIENDA	BIFAMILIAR	1	1	2	2			40.05	57.44		

AREAS DE CONSTRUCCION

A	CANTIDAD		A	Del Lote	5° Piso
	EDIFICIOS	PISOS/EDIFIC			
L	1	2	R	Libre	Pisos Superiores ()
T			E	1° Piso	Sótanos ()
U			A	2° Piso	Semisótanos ()
R				3° Piso	Pisos Inferiores ()
A			m ²	4° Piso	Total Construida
					57.44

AREAS DE URBANIZACION

Area Bruta	
Area Util	
Area y/las a ceder	
Area ZV a ceder	
Area ZV a negociar	
Otras áreas cedidas	

OBSERVACIONES Y PARAMENTOS:

CALLE 47 A: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 2.70 MTS, VÍA DE 12.00 MTS
AVENIDA 3 E N: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 3.90 MTS, VÍA DE 15.00 MTS.
TELÉFONO DEL CONSTRUCTOR: 6649320



CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION NO. CU3- 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17

Municipio de Santiago de Cali

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

Carrera 40 No. 50158
PBX-FAX 5526387

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 Y EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

ARTICULO 3. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, QUE SERA CUANDO SE CULMINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN

ARTICULO 4. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

- A. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantee la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (Decreto Nacional 2150 de 1995).
- B. Instalar una valla con dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga límite el desarrollo. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cms por 70 cms. En la valla se debe indicar al menos la clase, número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o Curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, nombre o razón social del titular, tipo de desarrollo (uso, metros cuadrados de construcción, altura, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos). La valla debe instalarse a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y debe permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. (Decreto Nacional 1052 de 1998).
- C. La construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda una estructura de más de tres mil (3000) metros de área. La construcción se obliga a realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
- D. Para iniciación de obras deberá obtenerse la respectiva licencia ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y disposiciones de la resolución 541 de 1994 del ministerio del medio ambiente, si el proyecto lo requiere.
- E. Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas (Acuerdo 30 de 1993).
- F. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto Nacional 1052 de 1998).
- G. Instalar equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 / 1997 y Decreto 3102 de 1997).
- H. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras (Decreto Nacional 2150 de 1995).

OBLIGACIONES URBANISTICAS A CUMPLIR, ESTIPULADAS EN EL ESQUEMA BASICO Y EN LAS QUE SE DERIVEN DE LA PROPUESTA URBANISTICA

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> CESION DE VIAS | <input type="checkbox"/> RED DE ACUEDUCTO | <input type="checkbox"/> RED TELEFONICA |
| <input type="checkbox"/> CESION DE ZONA VERDE | <input type="checkbox"/> RED DE ALCANTARILLADO | <input type="checkbox"/> RED DE GASA |
| <input type="checkbox"/> NEGOCIACION DE ZONA VERDE | <input type="checkbox"/> RED DE ENERGIA | <input type="checkbox"/> ARBORIZACION PERIMETRAL |
| <input type="checkbox"/> ADECUACION DE VIAS | <input type="checkbox"/> INSTALACION Y DISPOSITIVOS DE CONTROL DE TRANSITO | <input type="checkbox"/> INSTALACION DE POSTES ESQUINEROS DE NOMENCLATURA VIAL |

J. La presente resolución esta sujeta al cumplimiento por parte de su titular, a la obligación de ceder o negociar al municipio de Cali, las zonas verdes y vías públicas si fuere el caso, por concepto de su desarrollo. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Art. 117 de la Ley 388 / 1997), por lo tanto se obliga a presentar ante la Secretaria de Ordenamiento Urbanístico la escritura correspondiente para la solicitud del permiso de ventas.

K. El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Cali para cumplir con las normas de prevención de incendios.

L. La obra deberá contar con los servicios de un Técnico Constructor matriculado (Art. 12, Ley 14 / 1975 y Art. 3 Ley 64 / 1993).

NOTAS : - LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA.
- LA CURADURIA URBANA TRES DE SANTIAGO DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA INOBSERVANCIA DE LO EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE ELLAS SE DERIVEN.

ARTICULO 5. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL SECRETARIO DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE SANTIAGO DE CALI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Santiago de Cali, 11 de septiembre de 2000
MECG-1314-2000

Señor
MR. PABLO ARTAS O
CALLE 47 AN 30 N 04

Señor
MR. PABLO ARTAS O
Proyecto de construcción de BIENESTAR ALONGA CASA VIPASA
CALLE 47 AN 30 N 04
Código Postal 000000 del 17 de agosto de 2000
Santiago de Cali, septiembre de 2000

Señor Pablo Artas O, le informo que el proyecto de la referida obra cumple con los requisitos de autorización y notificación al propietario y a los vecinos colindantes del predio, encontrándose debidamente ejecutado el trámite de la forma referida en la que se autoriza iniciar la construcción.

Respectuosamente,


MARTHA CECILIA CÁCERES GÓMEZ
CANDOR URBANO Nº 25



Calle 6C No. 43A-13
PBX 311 41 21 21 Santiago de Cali

CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION 30P.1 No. CU3 - 005909 DE AÑO 2010 MES 11 DIA 05

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1469/2010

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)(ES) INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSE DE GERONA Doc. Id 890301430-5
SOLICITO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO No. 76001-3-10-0245 DE AÑO 2010 MES 08 DIA 24
QUE REALIZADA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS POR CORREO NO SE PRESENTARON OBJECIONES.
QUE MEDIANTE RESOLUCIONES CU3-000303 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1998 Y CU3-000479 DEL 25 DE MAYO DE 1999 LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDE LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE ADECUACION Y AMPLIACION PARA EL EDIFICIO DE LA CLINICA Y LA CAPILLA, SEGUN ESTAS LICENCIAS LA CLINICA QUEDA CON 12 PARQUEOS DE RESERVA PARA FUTURAS AMPLIACIONES.
QUE PLANEACION MUNICIPAL MEDIANTE OFICIO No 003706 DEL 6 DE ABRIL DE 2009 EMITE CONCEPTO FAVORABLE DE PATRIMONIO EN RAZON A QUE LA CLINICA ESTA CLASIFICADA COMO BIEN DE INTERES PATRIMONIAL.
QUE MEDIANTE RESOLUCION No CU3-005042 DEL 7 DE ABRIL DE 2009 LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDIO LICENCIA DE CONSTRUCCION DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LA CLINICA.
QUE MEDIANTE OFICIO No 16740 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 LA SUBDIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE PLANEACION MUNICIPAL EMITE CONCEPTO FAVORABLE PARA LA AMPLIACION DE LA CLINICA INCREMENTANDO LA ALTURA, MANEJANDO RITMO Y ACABADOS, CONSERVANDO EL PARAMENTO EXISTENTE Y NIVELANDO A LA ALTURA DE LOS 6 PISOS, CONSERVANDO EL SEPTIMO PISO COMO EXISTENTE ACTUALMENTE, Y PARA LA AMPLIACION SOBRE EL PARQUEADERO DE LA CALLE 25 CON LA AVENIDA DEL RIO. SOLO A NIVEL DE SEGUNDO PISO NIVELANDOSE AL PARAMENTO EXISTENTE.
CONSIDERANDO QUE EL EDIFICIO ESTA DECLARADO COMO BIEN DE INTERES PATRIMONIAL NO SE LE HACEN EXIGENCIA DE PARQUEADEROS, SIN EMBARGO DE LOS 16 EXIGIDOS SE ESTAN PLANTEANDO 12 QUE QUEDARON ADICIONALES APROBADOS EN LA LICENCIA ANTERIOR.
QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2000, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 183 DE SEPTIEMBRE 8 DE 2006 (FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANO REGIONAL), NORMA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE NSR-98.
ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.
EN VIRTUD DE LO ANTERIOR.

RESUELVE :

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA UN PROYECTO AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN
DENOMINADO CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS
AL SEÑOR(A)(ES) INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSE DE GERONA Doc. Id 890301430-5
M.I. No. (s): 379-748251 PARA EL PREDIO No. B027100030000, B027100040000, B027100020000
DEL BARRIO O URBANIZACION SAN VICENTE UBICADO EN AVENIDA 2 # 24-157 - CALLE 25 # 2 NORTE-57
CON VIGENCIA DE 24 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA: LINEA DE DEMARCACION No. LD: SOU-018585-DAP-2007 DE 21/11/2007 LD: SOU-018586-DAP-2007 DE 21/11/2007
PARAMENTOS : CALLE 25 N: V.A.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.00 MTS. CALZADA DE 15.00 MTS. AVENIDA 2 CN: V.L.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.50 MTS. CALZADA DE 12.00 MTS. AVENIDA 2 V.C. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.20 MTS. ANDEN DE 4.40 MTS. VIA DE 18.00 MTS.
AREA DE ACTIVIDAD MIXTA, TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA - CDM ESTRATO 5 COMUNA 2 POLIGONO 39 SUBAREA 2
ARQUITECTO FABIO ALBERTO ARIAS R. Mat No. 13700-66552. ING. CALCULISTA JUAN RAUL SOLARTE Mat No. 876.
ING. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES JUAN RAUL SOLARTE Mat No. 876. ING. GEOTECNISTA GLORIA INES ROSALES Mat No. 7820246246
CONSTRUCTOR RESPONSABLE SIDECOL S.A. NIT 895006491-0 TEL: 331 2714

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²						ML	
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			Adec	modif.	Amplie.	Obra Nueva	Refor. Estruct.	Demol.		Ceram.
		ANTIG	NUEVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.								
Institucional	Clinica	1	0	1	0	12	0	0	2223.36	1540.06	0	0	0	0	0

AREAS DE CONSTRUCCION												
Arca	Del Lote	Libre	1º Piso	2º Piso	3º Piso	4º Piso	5º Piso	P. Sup (1)	Sótanos (0)	Sem sótano (0)	P. Interior (0)	Total
M ²	5193.36	2833.73	58.38	157.52	331.04	331.04	331.04	331.04	0	0	0	1540.06

EDIFICIOS - PISOS	Cant:	1	Pisos:	7	Cant:	0	Pisos:	0	Cant:	0	Pisos:	0	INDICES	
													I.O.=0.46	I.C.=2.35

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION APRUEBA LA AMPLIACION DE LA CLINICA DE LOS REMEDIOS EN LA ZONA DE PARQUEADEROS EN PRIMERO PISO (58.38 M2) Y SEGUNDO PISO (157.52 M2); SOBRE LA EDIFICACION DE LA CAPILLA EN LOS PISOS 3, 4, 5, Y 6 (331.04 M2 CADA UNO), TAMBIEN APRUEBA UNA MODIFICACION DE 2223.36 M2 EN PRIMERO PISO (1430.87 M2), EN SEGUNDO PISO (122.45 M2) Y EN SEPTIMO PISO (670.04 M2) PARA INTEGRARLOS CON EL RESTO DE LA CLINICA CONFORMANDO UNA EDIFICACION DE 7 PISOS CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 14543.86 M2
SE INVOLUCRAN A ESTA AMPLIACION LOS 12 PARQUEOS ADICIONALES APROBADOS EN LA LICENCIA ANTERIOR.

YCCamp



CURADURIA URBANA TRES

Calle 40 No. 43A 13
Barrío Parícuti de Santiago de Cali

RESOLUCION 30P.1 No. CU3 - 005042 DE AÑO 2009 MES 04 DIA 07
POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL
 EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI EN USO DE SUS FACULTADES CONSGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995 LEY 388/1997, DECRETO 564/2006 Y DECRETO 4397/2006

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)ES, INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSE DE GERONA Doc. Id 890301430 5
 SOLICITO LICENCIA DE CONSTRUCCION RADICADA BAJO No. 26707-2-08-0497 DE AÑO 2008 MES 12 DIA 22
 QUE REALIZADA LA COMUNICACION DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS POR CORREO NO SE PRESENTARON OBJECIONES
 QUE MEDIANTE RESOLUCIONES CU3 000305 DEL 25 DE OCTUBRE DE 1998 Y CU3-000479 DEL 25 DE MAYO DE 1999 LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDE LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE ADECUACION Y AMPLIACION PARA EL EDIFICIO DE LA CLINICA Y LA CAPILLA SEGUN ESTAS LICENCIAS LA CLINICA QUEDA CON 10 PARQUEOS DE RESERVA PARA FUTURAS AMPLIACIONES
 QUE PLANEACION MUNICIPAL MEDIANTE OFICIO No. 003708 DEL 6 DE ABRIL DE 2006 EMITE CONCEPTO FAVORABLE DE PATRIMONIO EN RAZON A QUE LA CLINICA ESTA CLASIFICADA COMO BIEN DE INTERES PATRIMONIAL
 QUE EN CUMPLIMIENTO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 54 DE LA LEY 115 DE 2001 EN EL CUAL SE SEÑALAN PLAZOS PARA REALIZAR EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LAS EDIFICACIONES DE SERVICIO DE SALUD LA CLINICA LOS REMEDIOS SOLICITA LA RESPECTIVA LICENCIA CUMPLIENDO LOS REQUISITOS MINIMOS EXIGIDOS EN LA NORMA COLOMBIANA DE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES, SISMO RESISTENTE (M.S.R. 26)
 QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ACUERDO 005 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2000, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 193 DE SEPTIEMBRE 8 DE 2006, TICHAS NORMATIVAS DE LA FIJZA URBANO REGIONAL
 ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO EN VIRTUD DE LO ANTERIOR

RESUELVE

ARTICULO 1. CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA UN PROYECTO DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE NOMINADO CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS AL SEÑOR(A) ES INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSE DE GERONA Doc. Id 890301430 5
 M.I. No. 379 746251 PARA EL PREDIO No. 8027100020000 DEL BARRIO SAN VICENTE UBICADO EN AVENIDA 2 # 24-187, CALLE 25 # 2-57 CON VIGENCIA HASTA EL 21 DE DICIEMBRE DE 2009 EN CUMPLIMIENTO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 54 DE LA LEY 115 DE 2001

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION SE TENDRA EN CUENIA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA LINEA DE DEMARCACION No. LD. SOL-018185-DAP 2007 DE 21/11/2007, LD. SOL-018185-DAP 2007 DE 21/11/2007
 PARAMENTOS CALLE 25 V.A.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTE JARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.00 MTS CALZADA DE 16.00 MTS. AVENIDA 20 V.A.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTE JARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.00 MTS. CALZADA DE 12.00 MTS. AVENIDA 17 V.C. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTE JARDIN DE 5.00 MTS. AREA DE ACTIVIDAD MIXTA TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA - CUM ESTRATOS COMUNA 2 POLIGONO 30 SUMINIA 2 ARQUITECTO FABIO ALBERTO BARRIAS R. M.I. No. 13700-86552 CONSTRUCTOR RESPONSABLE INEFCOL S.A. M.I. 23035645 TEL. 331 2714

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²					ML
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			Adec		Amplia		Demol	
		ANTIC	NOVA	TOTAL	INT	EXT	Int	Ext	Modif	Amplia	Demol	Contam	
Comercio/Servicios	Cinico	1	0	1	0	0	0	0	0	0	130031	0	

AREAS DE CONSTRUCCION												
Area	Del Lote	Libre	1° Piso	2° Piso	3° Piso	4° Piso	5° Piso	P. Sup. (6)	Sotanos (6)	Semisotano (6)	P. Inferior (6)	Total
M ²	5163.36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130031

EDIFICIOS - PISOS										INDICES	
Cant. 1	Pisos 2	Cant. 3	Pisos 4	Cant. 5	Pisos 6	Cant. 7	Pisos 8	Cant. 9	Pisos 10	LO #	CO #
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130031	0

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION APRUEBA EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LA CLINICA DE LOS REMEDIOS EDIFICIOS A, B Y C EN 7 PISOS Y UN SOTANO EXISTENTE CON 12 523.17 M2 Y LA CAPILLA EN 2 PISOS EXISTENTE CON 480 M2 PARA UN TOTAL DE AREA DE REFORZAMIENTO DE 130031.17 M2

ARTICULO 4. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO QUE SERA CUANDO SE CULMINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN

- ARTICULO 5. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**
- La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la seguridad y seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos y edificaciones y vecinos elementos constructivos del espacio público (Decreto Nacional 564 de 2006).
 - Instalar una valla con dimensión mínima de 1 metro de altura (180 cms por delante y 80 cms en lugar visible de la vía pública más importante) sobre la cual tenga límite o frente el desarrollo. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso de treinta (30) por cincuenta (50) cms en la Cartería principal del conjunto o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras de ampliación, adecuación y modificación un aviso de treinta (30) por cincuenta (50) cms. Donde se debe indicar a menos la clase, número de certificación de la fuerza y la autoridad que lo expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, nombre o razón social del titular, tipo de desarrollo, metros cuadrados de construcción, altura, número de unidades habitacionales, comerciales y de otros usos. La valla o aviso debe instalarse antes de la iniciación de la obra, empalmamiento de carpinterías o maquinarias, entre otros y deberá permanecer instalada durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Decreto Nacional 604 de 2006).
 - La construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción sismorresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda una estructura de más de tres mil (3000) metros de área. La construcción se obliga a realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que permitan las normas de construcción sismorresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
Para ejecución de obras deberá obtenerse la respectiva licencia ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y disposiciones de la resolución 543 de 1994 del Ministerio de medio ambiente, si el proyecto lo requiere.
 - La construcción debe estar bajo la responsabilidad de un profesional en general civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería Ley 1229 del 16 de junio de 2000B
 - Los proyectos que planteen piscinas deben atemperarse a lo establecido en la Ley 1209 del 14 de julio de 2008
 - Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras ad hoc para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas. Aco. 30 de 1993.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente. Decreto 564 de 2006.
 - Instalar equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art. 14 de la Ley 373 de 1997 y Decreto 1122 de 1997)
 - Una vez concluidas las obras aprobadas en la licencia de construcción el titular o constructor responsable solicitará el certificado de permiso de ocupación a la autoridad que ejerce el control urbano y posterior de obra. (Decreto Nacional 564 de 2006)

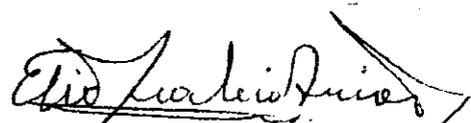
NOTAS: LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA. LA CURADURIA URBANA 3 DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD POR LA INOBSERVANCIA DE LO EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION, EN LA QUE DEBEN SER DEBEREN

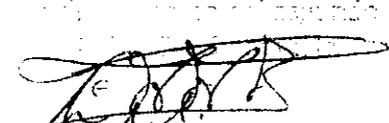
ARTICULO 6. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI

SANTIAGO DE CALI
NOVIEMBRE 20 DE 2000

Yo **Elio Fabio Arias Giraldo** con **CC 2600510 de Palmira** propietario del predio N° J - 48400500-06 MI 370- 48281 del barrio Vipasa ubicado en la calle 47 A N° 3EN -04 de Cali , en pleno uso de mis facultades físicas y mentales manifiesto, que he convenido con mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio** con **CC 16679029 de Cali**, Arquitecto en ejercicio con matrícula profesional N° 13700665526BLV , llevar a cabo la remodelación del inmueble antes mencionado bajo los siguientes parámetros.

- 1°- Remodelar el primer y segundo piso de la propiedad mencionada.
- 2°- Convengo la construcción sobre la zona del garaje hasta 19.32 Mts. de sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas y salón estudio, asumida por mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio**.
- 3°- También convengo en entregar a mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio** cuatro cuartos, baño y zona ocupada por las escaleras internas, en segundo piso. A la vez la entrada a las dos construcciones será por el portón existente, y el garaje sobre fachada principal será para el uso de mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio**.
- 4°- **Fabio Alberto Arias Rubio** a su vez me construyó en el primer piso tres cuartos un baño, garaje, lavadero y remodeló el cuarto del servicio.
- 5°- Todos los gastos de la anterior remodelación tanto del primero como del segundo piso corrieron por cuenta y riesgo de mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio** hasta la terminación total de la obra.
- 6°- Mi hijo **Fabio Alberto Arias Rubio** acepta que al fallecimiento mío queda excluido de la herencia que le correspondía pues al hacer minuciosas cuentas lo que a **Fabio Alberto Arias Rubio** le corresponde queda cubierto ahora en vida, con la construcción del segundo piso anteriormente descrita por lo tanto este es de su propiedad.
- 7°- En consecuencia de lo antes mencionado los únicos herederos de la planta del primer piso serán mis hijos **Olga Marina Arias Rubio** y **Bernardo Arias Rubio**.
- 8°- La anterior voluntad del capítulo 7° no se cumplirá si no hasta después de mi fallecimiento.


Elrma ELIO FABIO ARIAS GIRALDO
CC2600510 de Palmira


FABIO ALBERTO ARIAS R.
CC 16679029 de Cali

REPUBLICA DE COLOMBIA

Dpto. del Valle del Cauca

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

CALI 21 NOV. 2000

Comparecieron ante mi. Ma. MERCEDES LALINDE O. NOTARIA QUINCE DE CALI

Los Señores: Elio Fabio Arias Giraldo
Fabio Alberto Arias Rubio

Ciudad Nos 2600510 - 16679029

Expedidas en Palmira - Cali (U)

que el anterior documento es cierto y verdadero

en el aparecen son puestas por ellos y los usan y

acostumbran en todos sus actos públicos firman ante

la NOTARIA

Elio Fabio Arias Giraldo

Fabio Alberto Arias Rubio

Mercedes Lalinde O.

Ma. MERCEDES LALINDE O
Notaria Quince de Cali





FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
C.C/Nit: 16679029
CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
CALI

Esta es tu factura

CONTRATO

47167264

TOTAL A PAGAR

\$ 270,485.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Mayo 15-2023

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 04-2023



R 2028 1/2

Ruta	41007 4010
Ciclo	41
Mes Cuenta	Mayo 2023
Periodo Facturacion	MAR 15 a ABR 13
Dias Facturados	30
Estado de Cuenta No.	361511191
Nro. Predial Nat.	760010100029400190005000000005

No. Pago Electrónico
290718053

Feliz Día

ACUEDUCTO

Dir Instalación
CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
Uso Residencial
Estrato 4
No. Medidor M1 WL2023S_4834
Consumo del mes en M3 0

Componentes del costo
Cm Operación \$ 1,318.02 Cm Inversión Poir \$ 307.97
Cm Inversión Va \$ 1,125.73 Cm Tasa Ambiental \$ 3.17

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Cargo Básico			9,836.48		9,836.48
Otros Cobros					14,286.67
TOTAL					\$24,123.15

ALCANTARILLADO

Dir Instalación
CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
Uso Residencial
Estrato 4
No. Medidor M1 D32P_460068637
Consumo Actual 0 KWH

Componentes del costo
Cm Operación \$ 848.28
Cm Inversión Va \$ 1,776.94
Cm Inversión Poir \$ 493.48
Cm Tasa Ambiental \$ 47.36

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Cargo Básico			5,275.67		5,275.67
Ajuste al Peso					13
TOTAL					\$5,276.00

ENERGIA

Dir Instalación
CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
Uso Residencial
Estrato 4
No. Medidor M1 D32P_460068637
Consumo Actual 0 KWH

Consumo de energía reactiva
No. Medidor M2 R32P_460068637
Reactiva a Facturar 0 KVR

CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Otros Cobros					5,310.19
Ajuste al Peso					.01
TOTAL					\$5,310.20

Propiedad Transformador
Nivel Tensión
Operador Red
Teléfono Operador Red
Circuito
Grupo
NIU
Transformador

Componentes del Costo
Generación 370.52
Transmisión 52.37
Comercialización 65.69
Distribución 279.31
Perdidas 72.85
Restricciones 17.29
Cuv Aplicado(Creg 012-20) 858.03
Cuv Calculado(Creg 119-07) 858.03

Indicadores	Duración		Frecuencia	
	00	100	00	00
Meta anual (DIUG-FIUG)	00	100	00	00
Meta mensual (DIUM-FIUM)	00	100	00	00
Acumulado (DIU-FIU)	00	100	00	00
Mrs Comp. (MC-THC)	00	00	00	00
Eventos Comp (VC-TVC)	00	00	00	00
Cons. Estimado Comp. (CEC)	00	00	00	00
% Desc. Cargo Comp. - %DT	00	00	00	00
Cargo de Operación-DT	00	00	00	00
Valor Total-COMP	\$ 0.00		\$ 0.00	

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110

Uso Residencial Estrato 4
Periodo Facturacion MAR 15 a ABR 13 Dias Facturados 30
Unidades Residenciales 1 Frecuencia de Recolección 3
Frecuencia de Barrido 2 Produccion .00 M3

Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Afonados
Mes .0057	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000
Sem 1 .0057	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000
Sem 2 .0057	.0000	.0001	.0039	.0451	.0000

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	17,598.04
Costo Variable	10,749.26
Valor Aprovechamiento (-)Ajuste al Peso	771.05
TOTAL	\$29,576.25

ALUMBRADO PÚBLICO (AP)	
Municipio de Santiago De Cali	
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	24,607.00
TOTAL	\$24,607.00

ULTIMO PAGO	
Realizado el	2023-04-10
Por valor de	\$199,416.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Total Servicios Emcall	34,709.35
SubTotal Otros Servicios + AP + IVA	53,725.00
TOTAL OPERACIÓN MES	88,434.35
+ Cuotas de Financiación	182,050.65
VALOR TOTAL	270,485.00
TOTAL A PAGAR	\$ 270,485.00

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
C.C/Nit: 16679029
Mes Cuenta Mayo 2023

No. Pago Electrónico **290718053**



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
Nit: 890.399.003-4
Gran Contribuyente
Autorretenedor de industria y Comercio Municipio de Cali

TOTAL A PAGAR	\$ 270,485.00
CONTRATO	47167264
FECHA DE VENCIMIENTO	Mayo 15-2023
FECHA DE EXPEDICION	Mayo 04-2023
Estado de Cuenta No.	361511191



VIGILADA POR:
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Línea Gratuita Nacional 01 8000 910305
sspd@superservicios.gov.co
Cra 18 No. 84-36 Bogota D.C. Colombia



ELIO FABIO ARIAS GIRALDO
C.C./NIT 2800510
CL 47 A NORTE AV 3 E-04
CALI

CONTRATO

Esta es tu factura

1143803



Código SC 6905-1
SC 6905-3 SC 6905-4
SC 6905-5
NIC-001-2018

TOTAL A PAGAR

\$ 645,917.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Febrero 14-2023

FECHA DE EXPEDICION

Febrero 03-2023

R 2042 1/1

Ruta 41007 4010
Ciclo 41
Mes Cuenta Febrero, 2023
Periodo Facturacion DIC 13 a ENE 12
Días Facturados 31
Estado de Cuenta No. 355414899
Nro. Predial Nal. 780010100029400190005000000005

No. Pago
Electrónico

286406275



¡Gracias a ti dejamos de imprimir
más de 1.600.000 hojas de papel,
salvando así 17 árboles al año!



AQUEDUCTO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04		Consumos Anteriores (M3)		CONCEPTOS		Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Uso	Residencial	Jul	26	Cargo Básico				9,403.90		9,403.90
Estrato	4	Ago	26	Valor Consumo	27.00	2,633.89	71,115.03			71,115.03
No. Medidor M1	2018S_81892	Sep	26	Ajuste al Peso						.07
Lectura Actual	1,803	Oct	26							
Lectura Anterior	1,576	Nov	26							
Diferencia	27	Dic	26							
Consumo del mes en M3	27	PROM	26							
Componentes del costo										
Cm Operación	\$ 1,260.07	Cm Inversión Poir	\$ 294.43							
Cm Inversión Va	\$ 1,076.22	Cm Tasa Ambiental	\$ 3.17							
TOTAL										
880,619.00										

ALCANTARILLADO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04		COMPONENTES DEL COSTO		CONCEPTOS		Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Uso	Residencial	Cm Operación	\$ 810.97	Cargo Básico				5,043.86		5,043.86
Estrato	4	Cm Inversión Va	\$ 1,698.80	Valor Consumo	27.00	3,028.90	81,780.30			81,780.30
Vertimiento	27 M3	Cm Inversión Poir	\$ 471.78	(-)Ajuste al Peso						.16
		Cm Tasa Ambiental	\$ 47.36							
TOTAL										
838,324.00										

ENERGIA

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04		Consumos Anteriores (kWh)		CONCEPTOS		Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio/Contrib	Total a Pagar
Uso	Residencial	Jul	444.0	Consumo De Energia Activa	533.00	792.56	422,435.97			422,435.97
Estrato	4	Ago	420.0	Valor Consumo Energia						
No. Medidor M1	EWLE_4439615	Sep	328.0	(-)Ajuste al Peso						.33
Lectura Actual	71,860	Oct	329.0							
Lectura Anterior	71,327	Nov	347.0							
Diferencia	533	Dic	329.0							
Consumo Actual	533 KWH	PROM	329.0							
TOTAL										
422,435.64										

Propiedad Transformador	Propiedad Emcali	Componentes del Costo	Indicadores	Duración Frecuencia	
Nivel Tensión	1	Generación	Meta anual (DIUG-FIUG)	00	00
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmisión	Mensual (DIUM-FIUM)	00	00
Teléfono Operador Red	177	Comercialización	Acumulado (DIU-FIU)	00	00
Circuito	212	Distribución	Hrs Comp (HC-THC)	00	00
Grupo	1	Pérdidas	Eventos Comp. (VC-TVOC)	00	00
NIU	1863493	Restricciones	Cons Estimado Comp. (CEC)	00	00
Transformador	00E8114	Cuv Aplicado(Creg 012-20)	% Desc Cargo Comp. (%DT)	00	00
		Cuv Calculado(Creg 119-07)	Cargo de Distribución-DT	00	00
			Valor Total-COMP	\$ 0.00	\$ 0.00

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110

Uso Residencial Estrato		Historico de cobros		CONCEPTOS		Total a Pagar
Periodo Facturacion	DIC 13 a ENE 12	Dias Facturados	4	Costo Fijo		18,478.12
Unidades Residenciales	1	Frecuencia de Recoleccion	3	Costo Variable		10,044.75
Frecuencia de Barrido	2	Produccion	00 M3	Valor Aprovechamiento		661.39
				(-)Ajuste al Peso		26
TOTAL						
229,184.00						

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali	22,730.00
ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	22,730.00
TOTAL	45,460.00

ULTIMO PAGO	Realizado el 2023-01-10	TOTAL A PAGAR ESTE MES	Total Servicios Emcali	589,778.84
	Por valor de \$654,290.00		SubTotal Otros Servicios + AP + TS	56,138.36
	Recibido en Banco De Bogota		+ IVA	.00
	Interés de mora 0.5000 %		TOTAL OPERACIÓN MES	645,917.00
			VALOR TOTAL	645,917.00
			TOTAL A PAGAR	645,917.00

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA

TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	4,224.38
Cobro 1.00 % Base para cobro \$ 422,435.97	
TOTAL	\$4,224.38

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.

ELIO FABIO ARIAS GIRALDO CL 47 A NORTE AV 3 E-04	No. Pago Electrónico	286406275
C.C./NIT 2800510		
Mes Cuenta Febrero, 2023		
EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.	TOTAL A PAGAR	\$ 645,917.00
NIT: 890.399.003-4	CONTRATO	1143803
Gran Contribuyente	FECHA DE VENCIMIENTO	Febrero 14-2023
Autorretenedor de Industria y Comercio Municipio de Cali	Estado de Cuenta No.	355414899
	FECHA DE EXPEDICION	Febrero 03-2023



VIGILADA POR:
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 910305
sspd@superservicios.gov.co
Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

QUEJOSO

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

16.679.029

ariasfabioa@yahoo.es

Cel 3105102206

ABOGADA DE LA QUE ME QUEJO

MARGOT ALVARADO GONZALEZ

CC 38.286.032 de Honda.

T.P. N° 108064 del C.S. de la judicatura

ABOGADA

margot_alvarado50@hotmail.com

Cel 3103024983

HECHOS DE LA QUEJA

La abogada Margot Alvarado González fue contactada por mi hermana Olga Marina Arias Rubio para que nos hiciera la sucesión de una casa en la Ciudad de Cali, confiando en mi hermana le di un poder amplio y suficiente a la abogada Margot Alvarado para que iniciara la sucesión como tal.

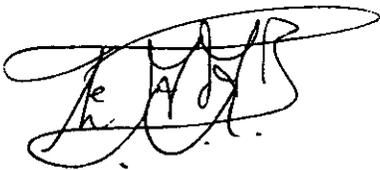
No me puedo explicar que siendo tres hermanos la parte que me corresponde en la escritura es 26.14842290%; a mi hermana el 52.29684580% mas otra hijuela del 21.55473171% para pagar pasivos de lo que costo la sucesión quedando con 73.85157751% cobrándose por derecha los costos de la sucesión cosa que no se puede hacer por que no se pueden mezclar las dos cosas.

Yo confiando en mi hermana y en la abogada que siendo mi apoderada por el poder que le confié; nunca me presento por correo el trabajo de partición y adjudicación, el documento nunca fue leído por mi y por consiguiente no lo pude encontrar conforme a mi

pensamiento y voluntad y **nunca tuvo** en cuenta el documento de permuta que hice con mi papa Elio Fabio Arias Giraldo autentificado y notariado en la notaria quince de Cali en el año 2000 donde el me entregaba 56 M2 del segundo piso de la casa de 122 M2 construidos donde estaban las cuatro alcobas y yo a cambio le construiría las alcobas abajo en el primer piso y yo terminaba arriba otro apartamento; en total construí 177 M2 adicionales con licencia de construcción en legal y debida forma con mis propios recursos incluida los gastos de la licencia, lo único que hace falta es protocolizarlo para elevarlo a un reglamento de propiedad horizontal y correr las escrituras de los apartamentos independientes, todo esto está escrito y notariado. Documento que entregue antes de la sucesión.

Hoy en día mi hermana esta demandando para la división reclamando el porcentaje que adjudicaron por los 122 M2 originales de la casa mas los 177 M2 que no están protocolizados y que yo construí con mis propios recursos, y lo más grave del asunto que la abogada Margot Alvarado González a la que le di el poder para hacer la nefasta sucesión, también es la abogada que me está demandando en la división del bien.

Atentamente,



Fabio Alberto Arias Rubio
CC 16.679.029
Arquitecto.



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

Certificado generado con el Pin No: 230614400978101052

Nro Matrícula: 370-48281

Página 1 TURNO: 2023-262464

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 12:18:12 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: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI
FECHA APERTURA: 22-05-1978 RADICACIÓN: 1978-013245 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15-05-1978
CODIGO CATASTRAL: 760010100029400190005000000005COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA CON SU LOTE AREA 295.17 M2. AREA CONSTRUIDA 122.78 M2, ALINDERADO; NORTE, EN EXTENSION DE 13 METROS, CON LOTE #8 DE LA MISMA MZ.; SUR, EN EXTENSION DE 13 METROS CON LA CALLE 47 A NORTE DE POR MEDIO; ORIENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LA AV. 3. E NORTE DE POR MEDIO Y OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LOTE #10 DE LA MISMA MZ.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS / CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA SOCIEDAD "VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS VIPASA, LTDA" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: POR COMPRA A INVERSIONES MIGUEL BUENO PLAZA & CIA, POR ESCRITURA # 468 DEL 27 DE MARZO DE 1.965, NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 13 DE MAYO DE 1.965 POR ESTA MISMA ESCRITURA LA SOCIEDAD VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS VIPASA, LTDA, LE COMPRO A INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA.- POR ESCRITURA # 576 DEL 17 DE FEBRERO DE 1.967, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE FEBRERO DE 1.967, VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS VIPASA LTDA, PROTOCOLIZO DECLARACIONES SOBRE CONSTRUCCION.- INVERSIONES TOMAS BUENO PLAZA & CIA., ADQUIRIO EN LA TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD "INVERSIONES AGRICOLAS DEL VALLE (INVALLE) LTDA, POR ESCRITURA # 8829 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.964, NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 4 DE FEBRERO DE 1.965.- SOCIEDAD "INVERSIONES AGRICOLAS DEL VALLE (INVALLE) LTDA, ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOCIEDAD "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA", POR ESCRITURA # 5858 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1.960, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.960.- INVERSIONES MIGUEL BUENO PLAZA & CIA., ADQUIRIO EN LA TRANSFORMACION DE LA SOCIEDAD "INVERSIONES ALTAMIRA LTDA", POR ESCRITURA # 8828 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1.964, NOTARIA 1. DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE FEBRERO DE 1.965.- SOCIEDAD "INVERSIONES ALTAMIRA LTDA", ADQUIRIO POR APORTE DE LA SOCIEDAD "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA", POR ESCRITURA # 5855 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1.960, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 31 DE DICIEMBRE DE 1.960.- SOCIEDAD "HIJOS DE ADOLFO BUENO M. LTDA" POR APORTE DE ADOLFO BUENO MADRID, ADOLFO, TOMAS Y MIGUEL BUENO PLAZA, ELENA BUENO DE VALLECILLA Y MERCEDES BUENO DE RIVERA, POR ESCRITURA # 4783 DEL 26 DE DICIEMBRE DE 1.956, NOTARIA 2. DE CALI, REGISTRADA EL 18 DE ENERO DE 1.957.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
3) CL 47 A NORTE # 3 E - 04 (DIRECCION CATASTRAL)
2) CALLE 47A NORTE 3-EN-04
1) LOTE 9 MZ LL-4 URB.LA MERCED

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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





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

Certificado generado con el Pin No: 230614400978101052

Nro Matrícula: 370-48281

Pagina 2 TURNO: 2023-262464

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 12:18:12 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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-06-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$129,320.12

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA.

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

DE: VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS VIPASA LTDA.

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-06-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$109,822.1

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

A: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe publica

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-06-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

A: ARIAS RUBIO BERNARDO

A: ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO

A: ARIAS RUBIO OLGA MARINA

A: RUBIO DE ARIAS MARINA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-06-1967 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 326 SERVIDUMBRE

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

DE: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

A: EMPRESA MUNICIPALES DE CALI

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-05-1978 Radicación:

Doc: OFICIO 239 del 02-05-1978 JUZGADO 5 CIVIL CIRCUITO de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA PROCESO ORDINARIO RESOLUCION DE CONTRATO.-

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

DE: SANDOVAL MARTINEZ ALFREDO



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

Certificado generado con el Pin No: 230614400978101052

Nro Matrícula: 370-48281

Pagina 3 TURNO: 2023-262464

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 12:18:12 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

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-05-1981 Radicación: 15647

Doc: OFICIO 263 del 05-05-1980 JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DE DEMANDA

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

DE: SANDOVAL MARTINEZ ALFREDO

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-06-1983 Radicación: 19915

Doc: ESCRITURA 1721 del 29-03-1983 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$109,922.1

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESCRITURA #2685 Y CONDICION RESOLUTORIA.

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

DE: INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-11-1983 Radicación: 40071

Doc: ESCRITURA 7454 del 22-11-1983 NOTARIA 2 de CALI

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA ESCRITURA #2685.-

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

DE: ARIAS RUBIO BERNARDO

DE: ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO

DE: ARIAS RUBIO OLGA MARINA

DE: RUBIO DE ARIAS MARINA

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-1994 Radicación: 20286

Doc: ESCRITURA 879 del 08-03-1994 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 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: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

A: AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314



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

Certificado generado con el Pin No: 230614400978101052

Nro Matrícula: 370-48281

Pagina 4 TURNO: 2023-262464

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 12:18:12 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

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL
PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-48537

Doc: ESCRITURA 3917 del 10-10-2008 NOTARIA NOVENA de CALI

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA
CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA #3917 DEL 10-10-2008, NOTARIA 9 DE CALI, SEGUN CERTIFICADO #1605 DEL 2008.

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

DE: BANCO COMERCIAL AVILLAS S.A. NIT#8600358278 sin I
CORPORACION DE AHORRO Y VIVIEND

A: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública

CC# 2600510

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-43230

Doc: CERTIFICADO 9200674163 del 13-03-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21
MEGA OBRAS, RES.0169/2009

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

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 08-05-2018 Radicación: 2018-43235

Doc: ESCRITURA 789 del 13-04-2018 NOTARIA SEGUNDA de CALI

VALOR ACTO: \$236,208,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION ACUMULADA Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO

CC# 2600510

DE: RUBIO DE ARIAS MARINA

CC# 28831026

A: ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO

CC# 16679029 X 26.14842290%

A: ARIAS RUBIO OLGA MARINA

CC# 31879116 X 73.85157751%

(HEREDERA Y CESIONARIA)

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*



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

Certificado generado con el Pin No: 230614400978101052

Nro Matrícula: 370-48281

Pagina 5 TURNO: 2023-262464

Impreso el 14 de Junio de 2023 a las 12:18:12 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-08-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL CALI, RES. 5933-31/12/20
PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 13 Nro corrección: 1 Radicación: C2018-3619 Fecha: 05-06-2018
CORREGIDO PORCENTAJE "73.851.57751%" EN VEZ DE -52.29684580%- CONFORME COPIA DE LA ESCRITURA 789 DEL 13-04-2018 NOTARIA 2 DE
CALI QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA OFICINA VALE ART.59 LEY 1579/2012 BLS.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-262464

FECHA: 14-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

la guarda de la fe pública

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA

Cali diciembre 12/2023

RELACION DE MEJORAS NECESARIAS HECHAS POR MI CUENTA HASTA LA FECHA.

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta echo con mi papa.

En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico	\$ 12.000.000
Cálculos estructurales	\$ 4.500.000
Estudio de suelos	\$ 3.800.000
Licencia de construcción	\$ 1.950.000
Impuesto de delineación urbana	\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

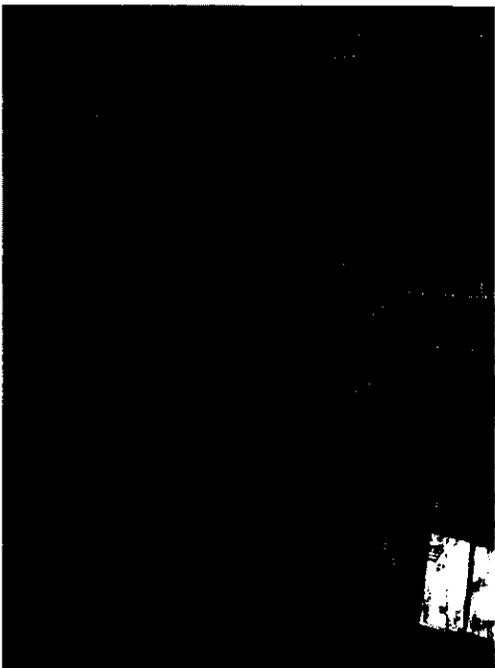
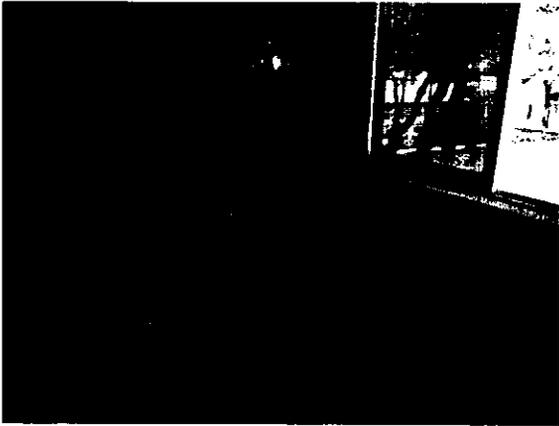
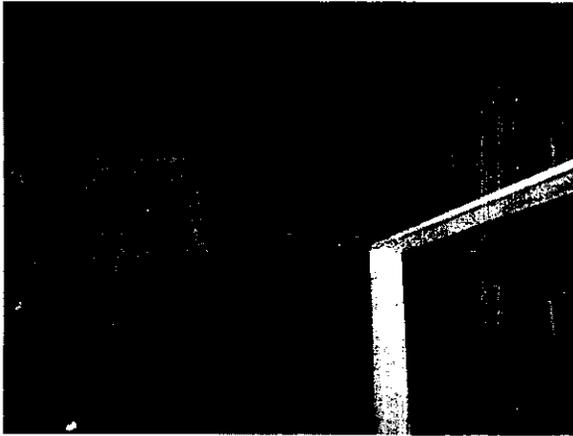
Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

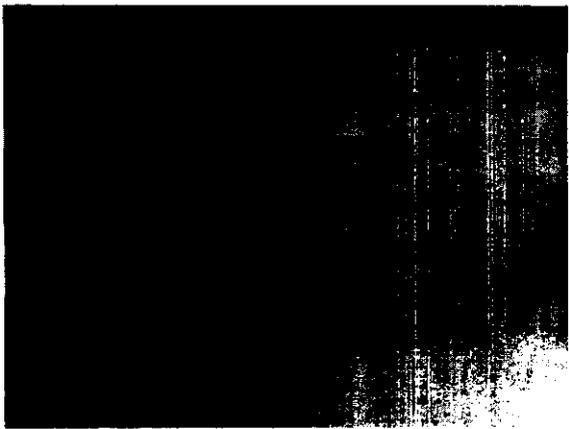
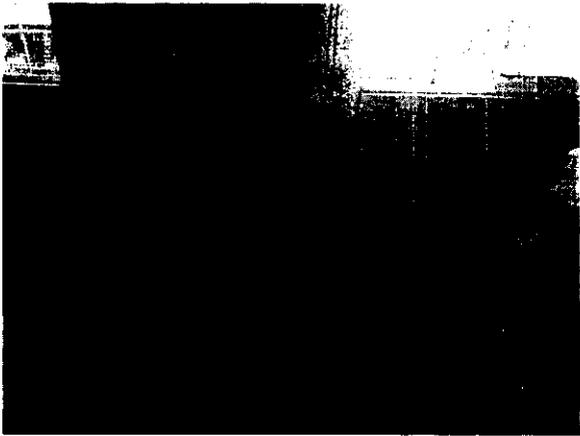
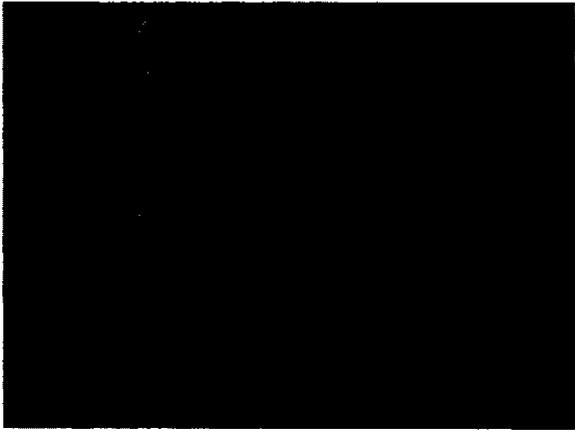
Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

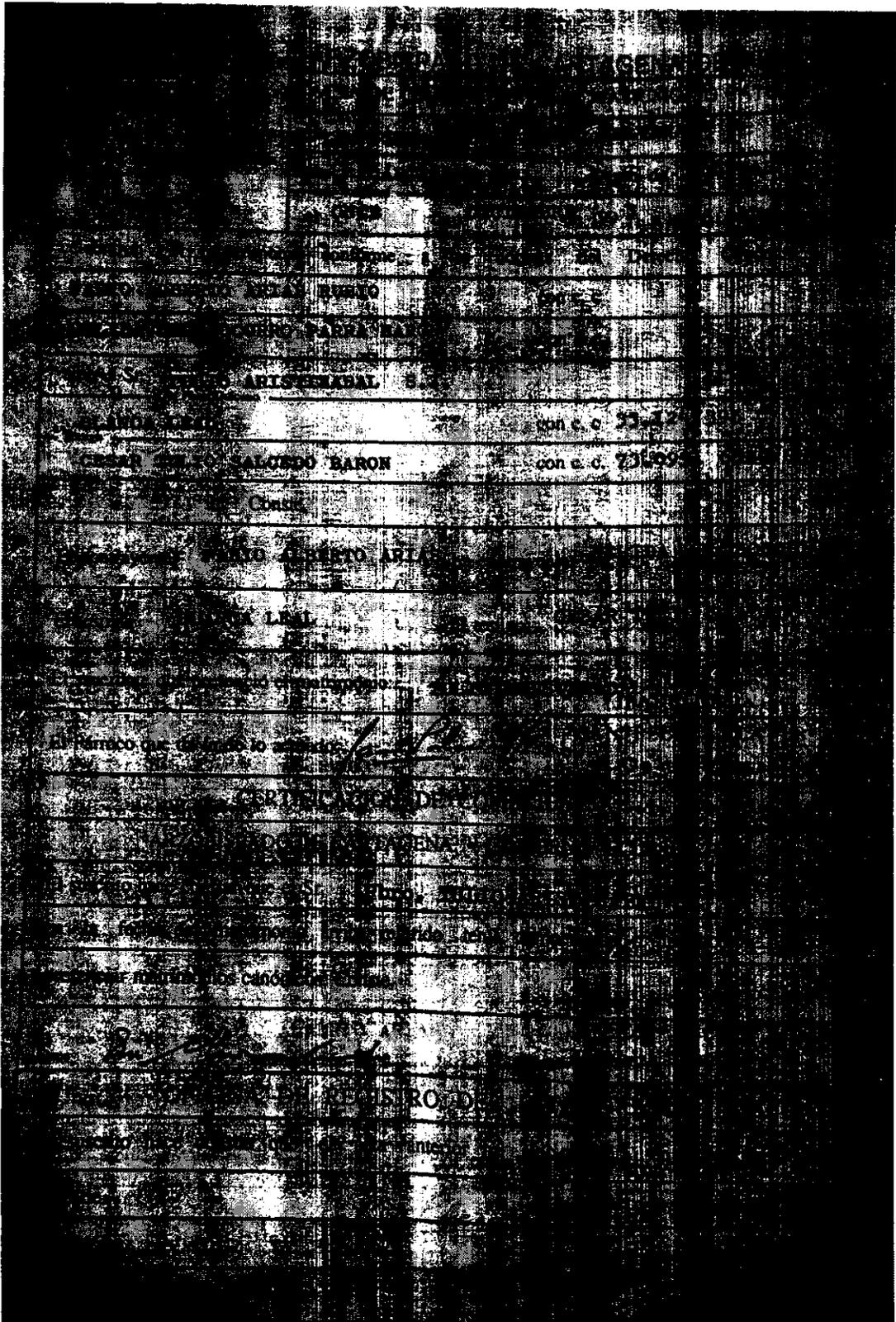
Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000 adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

Nota:

El reforzamiento parcial que se hizo en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000







REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANÍA

ARIAS REGIO

FABIO ALBERTO



IMPRESIÓN DE DEDO:

FECHA DE NACIMIENTO 25-DIC-1962

MARIQUITA

(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
0.3 RH

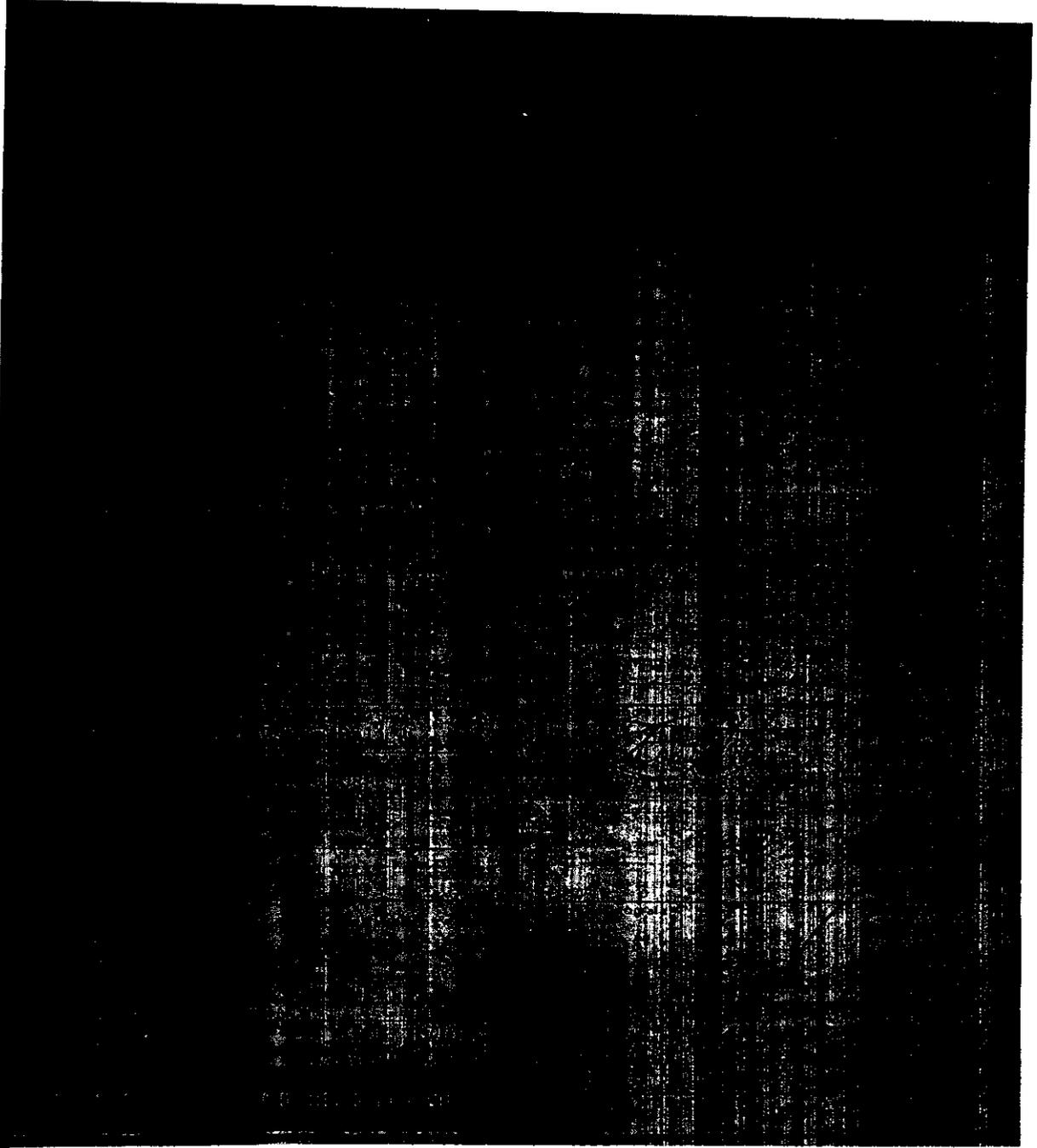
M
SEXO

24-MAR-1981 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

[Signature]
REGISTRADOR NACIONAL
BOGOTÁ - COLOMBIA



A 3100100 00130209 M 0016479029 20081212 00079 / 4486A 2 1000010029





ced 13780

2685

VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS (VIPASA) LTDA.

ICT - VIPASA - JUR 21

Número : DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO. --

----- 2685 ----- En la ciudad de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de

Colombia, a los cinco (5) días del mes de JUNIO de mil

novecientos sesenta y siete (1967), ante mí EDUARDO LALINDE Z. ----- Notario

Público Principal Número Segundo: (20.) de este Circuito y ante los testigos instrumentales,

señores COSME DAMIAN SANCHEZ ----- y JOSE OTALVARO -----

-----, mayores de edad, vecinos de este Municipio, de buen crédito, identifica-

dos como aparece al pie de sus firmas y en quienes no concurre causal de impedimento alguno, comparecie-

ron: PEDRO GONZALEZ CABRERA -----, mayor de edad, vecino de

Cali, identificado con la cédula de extranjería No.25258 de Cali. / -----

----- en nombre y

representación de VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS (VIPASA) LTDA, Sociedad comercial de

responsabilidad limitada, en su calidad de GERENTE GENERAL ----- de dicha Sociedad, Entidad domiciliada en

Cali, y constituida por escritura pública número cinco mil ciento sesenta y nueve (5.169) de fecha trece (13) de

Septiembre de mil novecientos sesenta y dos (1962) de la Notaría Primera del Circuito de Cali, registrada en la

Cámara de Comercio de Cali, bajo el número trece mil doscientos diez (13.210), quien en el texto de este contra-

to se llamará EL VENDEDOR, OCTAVIO HURTADO MILLER ----- también mayor

de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 138.956 ----- expedida

en BOGOTÁ D. E. y LIBRETA MILITAR ----- número 218091 del Distrito

Militar número DIECIOCHO (18), quien obra en nombre y representación del INSTITUTO DE CREDITO TE-

RRITORIAL, establecimiento público con personería legal y domicilio principal en Bogotá D. E., debidamente au-

torizado por el Gerente General de la Entidad, de acuerdo al poder general que obra en Escritura Pública núme-

ro 4279 -----, de fecha 11 de DICIEMBRE ----- de 1963, de la Notaría TERCERA

del Circuito de CALI ----- en su carácter de GERENTE ----- de la SECCIONAL ----- del

INSTITUTO en CALI -----, quien en el texto de este contrato se denominará EL INSTITUTO, y

ELIO FABIO ARIAS GIRALDO ----- y -----

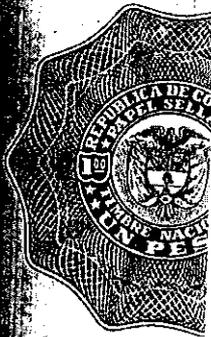
-----, también mayor (es) de edad, de esta vecindad, identificado (s) con cédula (s) núme-

ros (s) 2.600.510 ----- y -----

expedida (s) en PALMIRA ----- y ----- respectivamente y

LIBRETA MILITAR ----- número 127.746 ----- del Distrito Militar

Vertical handwritten notes on the right margin, including a date 'Jun 12/75' and other illegible text.



número 15 quien (es) obra (n) en su (s) propios (s) nombre (s) y quien (es) se designará (n) como EL (LOS) COMPRADOR (ES), a quien (es) yo el suscrito Notario doy fé de conocer personalmente, manifestaron: PRIMERO:- Que EL VENDEDOR, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua, a favor del (de los) COMPRADOR (ES), los derechos de dominio y la posesión material que tiene sobre el LOTE marcado con el número NUEVE (9) de la manzana "LL-4" de la Urbanización "LA MERCED" de esta ciudad, incluido en el plano de loteo protocolizado con las declaraciones de construcción mediante la escritura pública número 576 de fecha DIECISIETE (17) de FEBRERO de 1.967, de la Notaría SEGUNDA (2a) del Circuito de CALI con las dimensiones de los linderos de cada lote de terreno, sus vedindades y áreas respectivas de cada inmueble, adquirido por compra a INVERSIONES MIGUEL Y TOMAS BUENO PLAZA Y CIA S. RESPECTIVAMENTE que obra en la (s) escritura (s) pública (s) número (s) CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO (468) de fecha 27 de MARZO de 1.965 y de de de de de 1.96 de la Notaría CUARTA (4a) del Circuito de CALI registrada (s) en el (los) libros (s) PRIMERO PAR Tomo (s) 208 página (s) 426/29 número (s) partida (s) 2557/58 y matrícula (s) 107.252/3 folio (s) 23-24 Tomo (s) 399, lote alinderado así: NORTE: en una extensión de TRECE METROS (13.00 mts.) con el lote número ocho (No.8) de la misma manzana; SUR: en una extensión de TRECE METROS (13.00 mts) con la Calle Cuarenta y Siete-A-Norte (47-A-Norte) de por medio; ORIENTE: en una extensión de VEINTITRES METROS (23.00 mts.) con la Avenida Tercera-E-Norte (3a-B-Norte) de por medio; OCCIDENTE: en una extensión de VEINTITRES METROS (23.00 mts.) con el lote número diez (No.10) de la misma manzana. con superficie aproximada de DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON DIECISIETE DECIMETROS (295.17 M2) y sobre la casa de habitación de dos (2) pisos en él edificada, construcción hecha a expensas del VENDEDOR cuya nomenclatura urbana es Calle 47-A-Norte No.3-E-N-04 y que consta de: cuatro alcobas, closets, baño principal, sala y comedor separados, cocina, patio interior y de ropas, alcoba y baño de servicio y garage descubierto, con área de construcción de CIENTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS CON 78 DECIMETROS (122.78 M2). - PARAGRAFO.- Que no obstante la mención de la cabida, la venta del inmueble descrito se hace como cuerpo cierto, comprendido por los linderos a que se refiere este punto. SEGUNDO. - El precio de esta venta es la suma de CIENTO VEINTINUEVE MIL TRECIENTOS VEINTE PESOS CON DOCE CENTAVOS

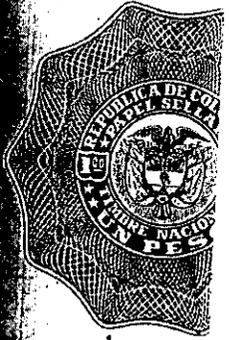
INSTITUTO en la
MIL CINCUENTA
\$ 84058
estas dos Entidade
cientos ochenta (18)
guales de MIL
de este punto, pag
presentan el monto
seguro de riesgo de
ción por garantía c
AMERICA" (AID) y
los intereses del 5.
en la suma de
plazo: diferido lo pa
en el numeral IV) d
as, anticipadas e l
262.33
INSTITUTO de la c
mil pesos (\$1,000.00)
diente al Banco de l
anticipadas e iguales,
INSTITUTO por concept
por ciento (1%)
dicho pago.- I'



(es) se designará (n)
 personalmente, man
 perpetua, a favor del
 re el LOTE marcado
 de esta ciudad, inclu
 titura pública número
 7, de la Notaría
 cada lote de terre
 ONES MIGUEL Y
 blica (s) número (s)
 de 1.86 5/
 del Circuito de
 Tomo (s) 208-
 partida (s)
 -24 /-----
 de TRECE ME-
 na, SUR: en
 Siete-A-Norte
 METROS (23.00
 DIENTE: en un
 (No.10) de
 DIECISIETE
 hecha a expensas
 y que consta de:
 pas, alcoba y ba-
 OS CUADRADOS
 de la cabida, la
 refiere este pun-
 CIENTOS VEIN-

(\$ 129.320.12) Mcte., que el (los) COMPRADOR (ES) pagará (n) así:
 DIECINUEVE MIL TRECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON 02/100
 (\$ 19.398.02) Mcte., que ha (n) entregado como cuota inicial al VENDE-
 DOR y que éste declara recibidos a satisfacción. Y el saldo, o sea la suma de
 CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS CON 10/100
 (\$ 109.922.10) Mcte., correspondiente a los aportes del VENDEDOR y del
 INSTITUTO en la siguiente forma: I.) El aporte del VENDEDOR, o sea la suma de
 OCHENTA Y CUATRO
 MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON OCHO CENTAVOS
 (\$ 84058.08) Mcte., crédito que éste cede al INSTITUTO mediante contrato celebrado entre
 estas dos Entidades, junto con la hipoteca que por este instrumento se constituye, lo cancelará (n) en un plazo de
 ciento ochenta (180) meses por el sistema de amortización gradual, en cuotas mensuales sucesivas, anticipadas e i-
 gualas de
 MIL NOVENTA Y UN PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS
 (\$ 1.091.34) Mcte., contadas a partir de la fecha estipulada en el numeral IV)
 de este punto, pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes con intereses del 10% anual, que re-
 presentan el monto del capital y sus intereses del 5.8% anual en el plazo diferido; cargos de servicio de cartera y
 seguro de riesgo de la misma por el INSTITUTO que asocenda al 1.5% anual; el 0.90% por el concepto de comi-
 sión por garantía de la "AGENCIA DE DESARROLLO INTERNACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE A-
 MERICA" (AID) y el 1.80% que representa la comisión del INSTITUTO para garantizar el pago en dólares de
 los intereses del 5.8% anual, correspondientes a la inversión del VENDEDOR. II.) El aporte del INSTITUTO,
 o sea la suma de
 VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON DOS CENTAVOS
 (\$ 25.864.02) Mcte., más sus intereses en el
 plazo diferido lo pagará (n) dentro de los ciento ochenta (180) meses, contados a partir de la fecha estipulada
 en el numeral IV) de este punto, por el mismo sistema con intereses del 8% anual, en cuotas mensuales suce-
 sivas, anticipadas e iguales de
 DOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS
 (\$ 262.33) Mcte., pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en las Oficinas del
 INSTITUTO de la ciudad de Cali.- III) La cuota mensual incluirá además la suma de \$ 1.271 mensual por cada
 mil pesos (\$ 1.000.00) del aporte del VENDEDOR por vivienda, por concepto de la comisión del Swap correspon-
 diente al Banco de la República, y pagadera al INSTITUTO en ciento ochenta (180) cuotas mensuales sucesivas,
 anticipadas e iguales, y el uno por ciento (1%) anual sobre el total de los aportes del VENDEDOR y del INS-
 TITUTO por concepto de las primas de los seguros de vida del COMPRADOR e incendio de la vivienda, y el
 uno por ciento (1%) anual sobre la comisión del Swap, por concepto de los seguros de vida e incendio que am-
 paran dicho pago.- IV) La cuota mensual total indicada en los numerales I, II, III, será la cantidad de

EL PRESENTE INSTRUMENTO SE LEYÓ Y FUE APROBADO POR LOS PARTES EN SU ENTENDIMIENTO Y CONOCIMIENTO DE LOS EFECTOS DE SU FIRMA Y DEL CONTENIDO DE SU TEXTO.



(\$ 1.460.49) Mcta., pagadera a partir de la fecha Primero (1º) de JULIO de

196 7, hasta la total cancelación del valor del crédito hipotecario.

PARA GR A F O.- En caso de que el inmueble fuere arrendado por un cánón mayor a la cuota mensual total de amortización señalada en éste punto, dicha cantidad se aplicará en primer término al abono de la cuota mensual correspondiente y el saldo se consignará como pago de futuras mensualidades.- TERCERO.-

Que el INSTITUTO podrá dar por vencido el plazo, exigir el pago inmediato de lo debido, declarar el incumplimiento del contrato y solicitar la resolución judicial del mismo, por las siguientes razones: a.) Por mora en el pago de una (1) cuota mensual de amortización; b.) Por el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a cargo del (de los) COMPRADOR (ES); c.) Por la inexactitud o falsedad de las pruebas en virtud de las cuales obtuvo (obtuvieron) esta adjudicación y venta; d.) Si por culpa del (de los) COMPRADOR (ES), el inmueble sufre una desmejora o deprecio tales, que llegue a no ser garantía suficiente para el INSTITUTO a juicio de éste último. Sin embargo, en este caso, EL INSTITUTO podrá optar por la subsistencia del crédito y del plazo, si EL (LOS) COMPRADOR (ES) diere (n) una nueva garantía del crédito, a satisfacción del INSTITUTO; e.) En caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) diere (n) al inmueble que adquiere (n) por este contrato, un uso distinto al de habitación suya y de la familia, sin que medie al respecto autorización escrita del INSTITUTO; f.) En caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) enajenare (n) a cualquier título, el inmueble referido, sin autorización escrita y expresa del INSTITUTO; g.) En caso de incumplimiento a lo estipulado en el parágrafo del punto SEGUNDO de este instrumento; y h.) Persecución judicial de cualquier persona del inmueble que se transfiere por este instrumento durante el plazo total de amortización de la obligación del (de los) COMPRADOR (ES).

CUARTO.- Que el inmueble objeto de esta venta lo entrega el VENDEDOR libre de todo gravamen o condición resolutoria de dominio y que se obliga al saneamiento en los casos de la Ley, asumiendo la responsabilidad de la construcción en los términos que las leyes civiles establecen.- QUINTO.-

Que el INSTITUTO asume durante el plazo de amortización de la deuda el riesgo de incendio de la vivienda y el seguro de vida de ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, durante el mismo tiempo, de modo que al ocurrir el incendio se deduzca de la deuda el valor del siniestro, mediante avalúo hecho por el INSTITUTO, hasta concurrencia del saldo de la obligación hipotecaria y en caso de muerte del deudor-asegurado se extinga el saldo pendiente de la deuda al INSTITUTO, siempre que los pagos señalados

en este instrumento se encuentren al día.- SEXTO.- Que el INSTITUTO acepta el gravamen hipotecario que EL (LOS) COMPRADOR (ES) constituye (n) por este documento, y por haberse formalizado en la fecha de la promesa de Compra-Venta del de mil novecientos-se

enta y (1.96) se declara anulada tal promesa de venta.- Presente (s) EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifestó (manifestaron): 1.) Que acepta (n) la venta que por medio de este instrumento se (s) hace, así como las demás estipulaciones y declaraciones que ella contiene y que en la fecha dá (n) por

todo o parte de la
que éstos impliquen
re (n) en las fecha
intereses de mora
gales de resolución
para habitación suya
EL INSTITUTO, 7.
no, y a cargo de si
contrato. 8.) Que e
una suma equivalen
quedando autorizado
no, descontando los
TUTO los gastos de
(15%) de lo cobrado
AL INSTITUTO para
un seguro de vida, e
CENTAVOS
Mote: por concepto
de amortización de
y (n) sobre la total
ARIAS
BERNARDO ARIAS I
por medio del presen
Call sobre una zo



LIO
 or a la cuota men
 término al abono de
 dades.- TERCERO.
 declarar el incumpl
 a.) Por mora en el
 ra de las obligacio
 as en virtud de las
 ADOR (ES), el in
 á el INSTITUTO, a
 encia del crédito y
 isfacción del INS-
 ulere (n) por este
 autorización escrita
 uier título, el in-
 nimiento a lo estipu-
 de cualquier per-
 n de la obligación
 ga el VENDEDOR
 os casos de la Ley,
 cen.- QUINTO.-
 de la vivienda y
 , durante
 stro, mediante a-
 n caso de muerte
 s pagos señalados
 a hipotecario que
 en la fecha la
 novecientos se-
 EL (LOS) COM-
 nstrumento se le
 dá (n) por re-

debido a su entera satisfacción el inmueble, materia de esta Compra-Venta, y
 declara (n) que se encuentra (n) en posesión real y material del mismo. 3.)
 Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este
 contrato, constituye (n) hipoteca de primer grado, a favor del INSTITUTO, so-
 bre el inmueble, sus anexidades y mejoras a que se refiere este instrumento,
 por el valor del crédito. 3.) Que podrá (n) en cualquier tiempo, reembolsar
 todo o parte de la deuda, en abonos no inferiores al valor de cinco (5) cuotas mensuales de amortización. Que
 que éstos impliquen reajustes en las cuotas, pero sí influirán en la modificación del plazo. 4.) Que en el momento de pagar
 (n) en las fechas correspondientes el valor de las cuotas señaladas, reconocerá (n) a favor del INSTITUTO
 intereses de mora del doce por ciento (12%) por cada mes de retardo, sin perjuicio de lo estipulado sobre caus-
 ales de resolución del presente contrato. 5.) Que se obliga (n) a destinar la casa, materia de este contrato
 para habitación suya y de su familia. 6.) Que acepta (n) cualquier traspaso que del presente crédito hiciera
 EL INSTITUTO. 7.) Que se obliga (n) cuando el INSTITUTO así lo exigiere, a girar libranzas a favor del mismo
 y a cargo de su (s) salario (s) para garantizar el servicio puntual de las obligaciones emanadas de este
 contrato. 8.) Que en caso de resolución de este contrato reconocerá (n) a favor del INSTITUTO, en cada caso,
 una suma equivalente al diez por ciento (10%) del total del crédito, a título de indemnización de perjuicios,
 quedando autorizados éstos para deducirlos de la parte del precio o del mayor valor del inmueble que resulta-
 re, descontando los créditos a favor del INSTITUTO. 9.) Que igualmente reconocerá (n) a favor del INSTI-
 TUTO los gastos de cobro judicial, incluidos los honorarios del Abogado que se estiman en un quince por ciento
 (15%) de lo cobrado, renunciando a favor del mismo el derecho a nombrar secuestre. 10.) Que autoriza (n)
 al INSTITUTO para mantener a su costa, un seguro contra incendio del inmueble materia de este contrato y
 un seguro de vida, en cuantía de CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS CON DIEZ
 CENTAVOS \$ 109.922.10
 Mcte., por concepto de los saldos de deuda, reajutable anualmente y que tendrán vigencia durante el tiempo
 de amortización de los correspondientes créditos. 11.) Que se obliga (n) a constituir como efecto constituido
 (n) sobre la totalidad del inmueble, patrimonio de familia inembargable, a favor de MARY ARIAS RUBIO
 ARIAS y de sus hijos OLGA MARINA-FABIO ALBERTO
 BERNARDO ARIAS RUBIO 12.) Que igualmente constituye (n)
 por medio del presente instrumento una servidumbre pasiva, discontinua a favor de las Empresas Municipales
 de Cali, sobre una zona de terreno ubicada en el lindero: NORTE ✓
 del lote, en extensión de TRECE METROS (13.00
 de largo por UN METRO CON CINCUENTA

INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS
 MARIA RUBIO
 OLGA MARINA-FABIO ALBERTO
 BERNARDO ARIAS RUBIO
 1721

GARANTIA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA SUMA DE \$ 1721

CENTIMETROS (1.50 mts.) ----- de ancho, o sea DIECINUEVE METROS CON
CINCUENTA DECIMETROS (19.50 mts.2) ----- cuadrados, constitución que EL (LOS) COM-
PRADOR (ES) acepta (n) y permite (n) desde hoy, con los siguientes fines especiales: a) Colocación de postes
para la extensión de Red Eléctrica y de Teléfonos; b) Extensión de las mismas redes con sus implementos y ac-
cesorios, transformadores, pararrayos, cortacircuitos y demás; c) Revisión, mantenimiento y reparación de los
postes, las redes o sus accesorios como también para nuevas conexiones, o para desconexiones, otorgando de an-
temano el permiso de acceso a la zona mencionada para estos fines.- EL (LOS) COMPRADOR (ES) se obli-
ga (n) a no levantar edificación alguna en dicha zona la cual se conservará libre para los efectos estipulados
en este numeral. Igualmente la entidad beneficiaria del gravamen se obliga a responder por los perjuicios que
su uso ocasione al predio sirviente. 13.) Que los gastos de otorgamiento de esta escritura y de registro de sus
tres (3) copias primeras son de su cargo. 14.) Que autoriza (n) al INSTITUTO o al VENDEDOR para pedir al
Notario copias de esta escritura. 15.) Que se ceñirá (n) a las disposiciones de la Resolución número -34-
de dieciseis (16) de Mayo - - de 1967 de la Junta de Planeación Municipal
de Cali. Leído este instrumento a los otorgantes lo aprueban y firman con los testigos instrumentales y comi-
go el Notario que doy fe. En este estado todos los otorgantes de esta escritura modifican el numeral I del punto
SEGUNDO de este instrumento, así: "El tipo de interés del diez por ciento (10%) anual señalado en el numeral
I punto SEGUNDO se modifica al doce y medio por ciento (12½%) anual, rata de interés que podrá ser reajus-
tada anualmente por el INSTITUTO, a su discreción, por resolución de su Junta Directiva, exclusivamente para
proteger a éste en sus pagos en dólares relacionados con la financiación de esta vivienda, así: aplicando al cinco
punto ocho por ciento (5.8%) anual de interés sobre capital y al cero punto nueve por ciento (0.9%) anual de
comisión por Garantía de Inversión un porcentaje de aumento, o de reducción, con base directa en la compara-
ción del índice de salarios publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DANE) para
los períodos de doce (12) meses cada uno, subsiguientes a la fecha de esta escritura. El porcentaje de reajuste
no podrá exceder al porcentaje de aumento en el índice de salarios. En caso de no haberse publicado índice para
el mes correspondiente a la fecha del reajuste, se considerará el último índice publicado por el DANE. El pago
mensual correspondiente al aporte del VENDEDOR incluirá: El monto del capital y sus intereses del cinco punto
ocho por ciento (5,8%) anual en el plazo diferido; cargos de servicio de cartera y seguro de riesgo de la misma
por EL INSTITUTO, que asciende al uno punto cinco por ciento (1.5%) anual; el cero punto nueve por cien-
to (0.9%) por el concepto de comisión por Garantía de Inversión; y el cuatro punto tres por ciento (4.3%)
anual, que representa la comisión del INSTITUTO para garantizar el pago en dólares de los intereses del cinco
punto ocho por ciento (5.8%) anual, y la comisión por Garantía de Inversión del cero punto nueve por ciento
(0.9%) anual correspondiente a la inversión del VENDEDOR. Se agregan los comprobantes
del caso.- Derechos \$154.32 Ley 1a. de 1.962.- - - - -



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
TESORERIA GENERAL

IMPUESTO DE

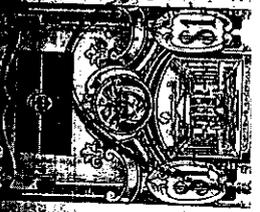
MINISTERIO DE ECONOMIA
DIVISION

CERTIFICADO

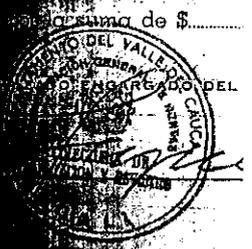
Registrador (o Recaudador) de Impuesto

[Handwritten signature]

Este documento tiene validez hasta el día



Retenido por



LI 9542833



Ricardo A. G...
Ricardo A. G...

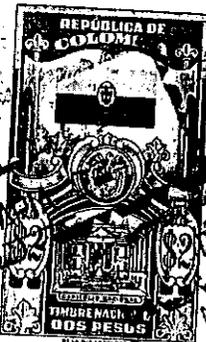
Elio Fabiano
ELIO FABIO ARIAS FIRALDO

Octavo Unidad



Lt. General Sanchez
Lt. Jose Olavarr

...



robantes

AVALUO DE INMUEBLE URBANO					
NOMBRE DEL SOLICITANTE (S)		FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO			
NOMBRE DEL PROPIETARIOS (S)		FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO - OLGA MARINA ARIAS RUBIO			
DIRECCION O LOCALIZACION		CALLE 47AN # 3EN - 04			
BARRIO O URBANIZACION		VIPASA			
CIUDAD /DEPARTAMENTO/ PAIS		CALI VALLE			
MATRICULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE No.		370-48281			
ESCRITURA DEL INMUEBLE No.		789 TRECE DE ABRIL 2018			
FECHA DE VISITA AL INMUEBLE					
1- CARACTERISTICAS DEL SECTOR					
CATEGORIA		ESTRATO ECONOMICO	SERVICIOS PUBLICOS		VALORIZACION
RESIDENCIAL	X	BAJO-BAJO (No. 1)	ACUEDUCTO	X	BUENA X
COMERCIAL		BAJO (No. 2)	ALCANTARILLADO	X	REGULAR
INDUSTRIAL		MEDIO BAJO (No. 3)	ELECTRICIDAD	X	MALA
MIXTO		MEDIO-MEDIO (No. 4)	TELEFONO (S)	X	ARBORIZACION X
		MEDIO-ALTO (No. 5)	GAS DOMICILIARIO	X	ABUNDANTE X
COMUNA No.	2	ALTO No. 4	TRANSPORTE PUBLICO	X	ESCALA
ZONIFICACION:					
DESCRIPCION DEL ENTORNO:		BARRIO RESIDENCIAL CONSOLIDADO			
BUENAS VIAS DE ACCESO COMO LA AVENIDA TERCERA NORTE, AVENIDA CUARTA NORTE LA CUAL SE CONVERTIRA EN PARTE DEL CORREDOR VERDE, CERCANO A CENTRO COMERCIALES COMO CHIPICHAPE, AL SECTOR INDUSTRIAL MAS IMPORTANTE DEL SUR OCCIDENTE (ZONA INDUSTRIAL YUMBO) Y CERCA AL AEROPUERTO ALFONSO BONILLA ARAGON, A 10 MINUTOS DEL CENTRO DE LA CIUDAD,					
2- CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE					
TIPO INMUEBLE		USO INMUEBLE	TIPO DE VIVIENDA		ESTADO DE INMUEBLE

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
OLGA MARINA ARIAS RUBIO
FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO - OLGA MARINA ARIAS RUBIO
CALLE 47AN # 3EN - 04
VIPASA
CALI VALLE
370-48281
789 TRECE DE ABRIL 2018

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
OLGA MARINA ARIAS RUBIO
FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO - OLGA MARINA ARIAS RUBIO
CALLE 47AN # 3EN - 04
VIPASA
CALI VALLE
370-48281
789 TRECE DE ABRIL 2018

CASA		VIVIENDA	X	UNIFAMILIAR		NUEVO	
APARTAMENTOS	X	COMERCIO		BIFAMILIAR		USADO	X
LOCAL		SERVICIOS		MULTIFAMILIAR	X	REMODELADO	X
OFICINA		CONSULTORIO		CONJUNTO CERRADO		BUENO	
BODEGA		INDUSTRIA		PARCELACION RURAL		REGULAR	
PARQUEADERO (S)						EDAD (AÑOS)	
3- CARACTERISTICAS DEL LOTE DEL INMUEBLE							
FORMA DEL LOTE		REGULAR		TIPO DE TERRENO		PLANO	
AREA DEL LOTE		295,17M2		PROPORCION LOTE			
FRENTE DEL LOTE		13 ML		VIAS VEHICULARES		EN BUEN ESTADO	
FONDO DEL LOTE		23 ML		VIAS PEATONALES		EN BUEN ESTADO	

4- DESCRPCION Y DEPENDENCIAS DEL INMUEBLE

VIVIENDA UNIFAMILIAR		VIVIENDA UNIFAMILIAR	
PISOS DEL INMUEBLE		PISO SEGUNDO	
ANTE - JARDIN		ESTAR TV	1
PISO PRIMERO		ALCOBAS CON CLOSETS	3
SALA	1	BAÑOS CON DUCHA	2
COMEDOR	1	SALA	1
COCINA INTEGRAL	1	COMEDOR	1
BAÑO SOCIAL	1	PATIO ROPAS	1
BAÑO ALCOBAS CON DUCHA	1	COCINA	1
JARDIN INTERIOR	1	OFICINA	1
ALCOBAS	3		
ALCOBA DE SERVICIO	1		
ESTAR TV	1		
PATIO INTERIOR ROPAS	1		
GARAJE CUBIERTO	2		

5- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL INMUEBLE

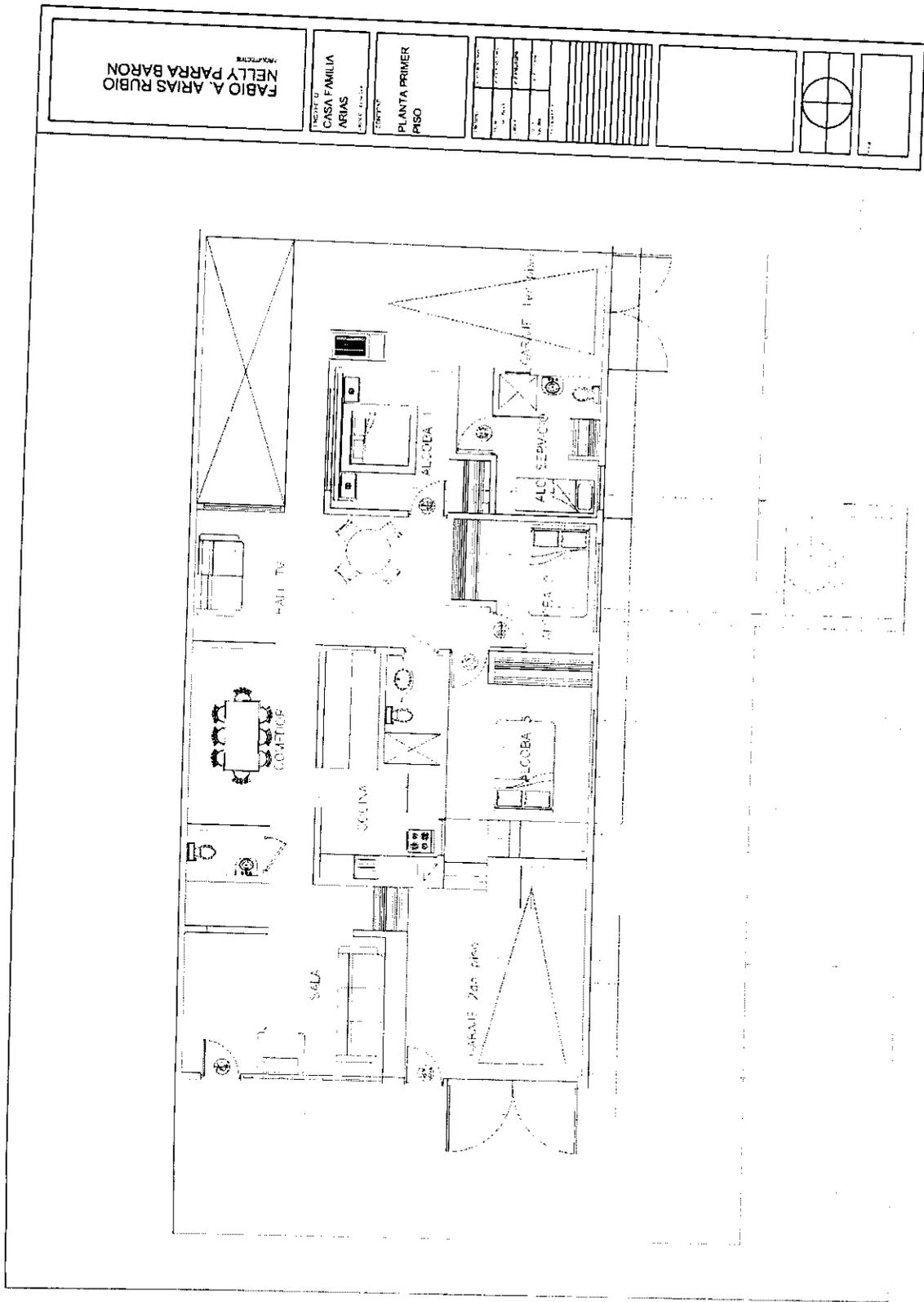
ESTRUCTURA	MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL Y
------------	---------------------------

	ESTRUCTURA EN CONCRETO BUEN ESTADO
MAMPOSTERIA	LADRILLO COMUN EN SOGA
CUBIERTAS	TECHO EN ETERNIT EN BUEN ESTADO
PISOS EXTERIORES	RETAL DE MARMOL Y GRANITO LABADO
CIELO RASOS PISOS 1o	EN PANEL YESO Y EN LOSA REPELLADA
CIELO RASO PISO 2°	EN MADERA EN BUEN ESTADO
COCINA INTEGRAL	COCINA INTEGRAL
ELECTRODOMESTICOS	
BAÑOS	ENCHAPADOS EN CERAMICA EN BUEN ESTADO
DOTACION	
PUERTAS DE ACCESO	EN LAMINA EN BUEN ESTADO Y REJAS METALICAS
PUERTAS INTERNAS	EN MADERA ENTAMBORADAS EN BUEN ESTADO
VENTANERIA	EN LAMINA EN BUEN ESTADO
PUERTA GARAJE PRIMER PISO	EN LAMINA EN REGULAR ESTADO
PUERTA GARAJE SEGUNDO PISO	EN REJA METALICA EN BUEN ESTADO
CLOSETS DE ALCOBAS	EN MADERA
FACHADAS DEL INMUEBLE	EN GRANIPLAS Y ENCHAPADAS CON SUPER BOARD

6- AVALUO DEL INMUEBLE

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
VALOR LOTE URBANIZADO	295,17	\$ 700.000	\$ 206.619.000,00
VALOR AREA GARAJE PRIMER PISO	19,25	\$ 2.250.000	\$ 43.312.500,00
VALOR AREA APTO PRIMER PISO	158,10	\$ 2.250.000	\$ 355.713.750,00
VALOR AREA APTO SEGUNDO PISO	133,67	\$ 2.250.000	\$ 300.757.500,00
VALOR AREA PRIMERO Y SEGUNDO PISO INCLUIDO EL VALOR DEL LOTE	311,02	\$ 2.914.338	\$ 906.402.750,00
VALOR TOTAL AVALUO			\$ 906.402.750,00

VALOR LOTE URBANIZADO
 VALOR AREA GARAJE PRIMER PISO
 VALOR AREA APTO PRIMER PISO
 VALOR AREA APTO SEGUNDO PISO
 VALOR AREA PRIMERO Y SEGUNDO PISO INCLUIDO EL VALOR DEL LOTE
 VALOR TOTAL AVALUO

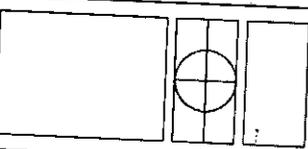


FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

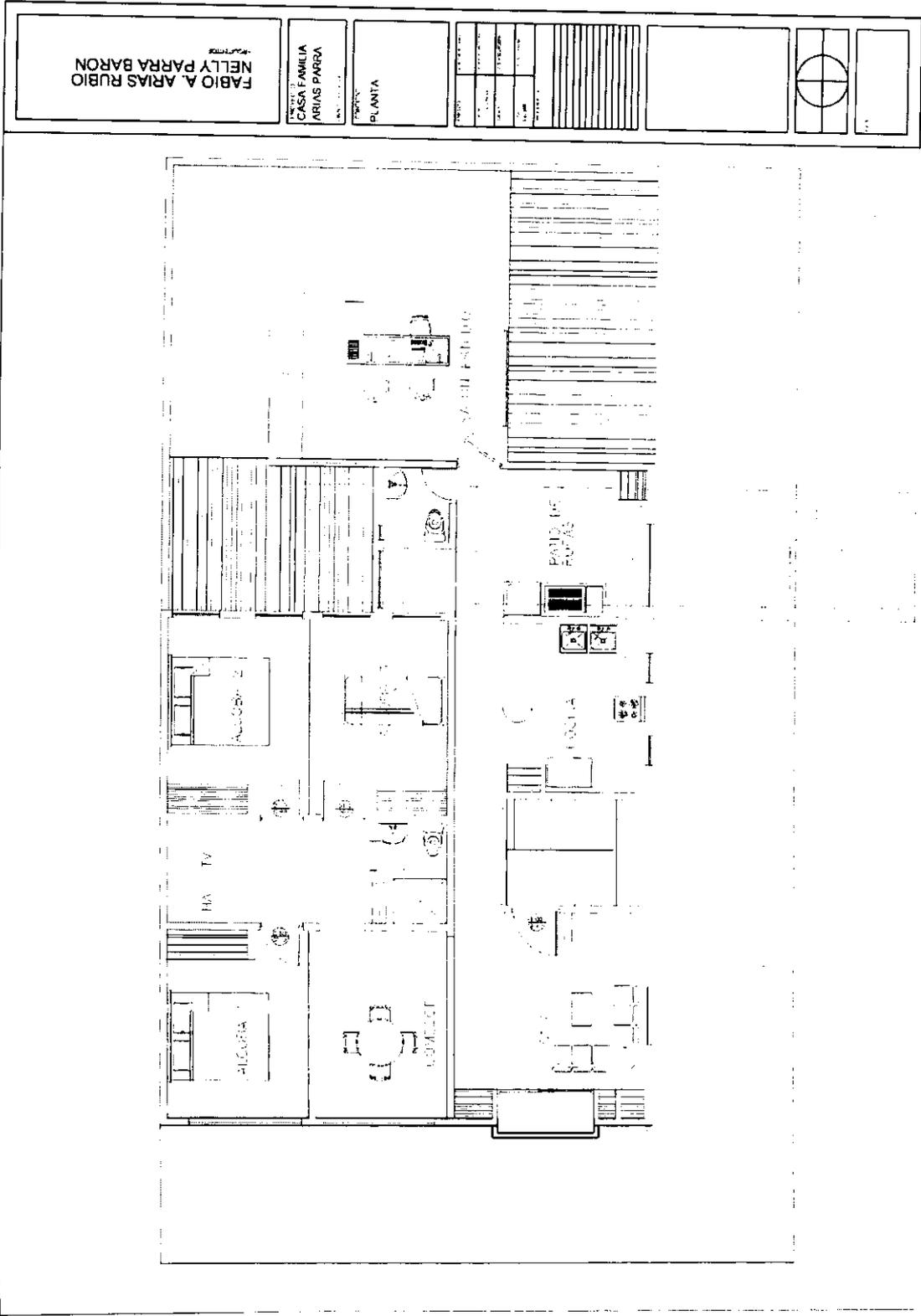
TITULO U
 CASA FAMILIA
 ARIAS
 AREA 200 m²

CONTENIDO
 PLANTA PRIMER
 PISO

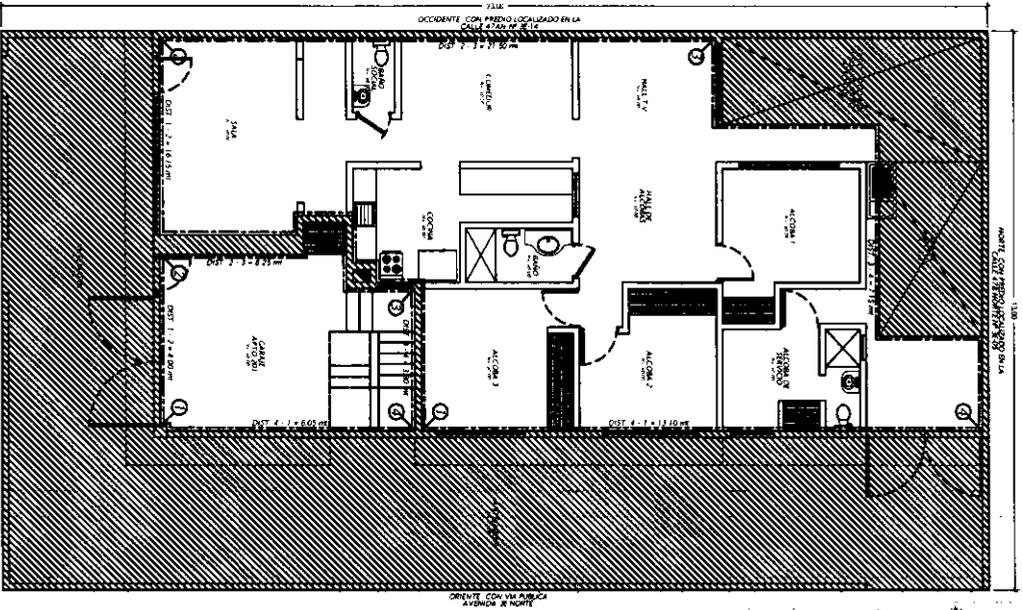
PROYECTO	PLANTA PRIMER PISO
FECHA	2010
PROYECTISTA	FABIO A. ARIAS RUBIO
CLIENTE	NELY PARRA BARON
UBICACION	
ESCALA	1:100



PLANTA PRIMER PISO

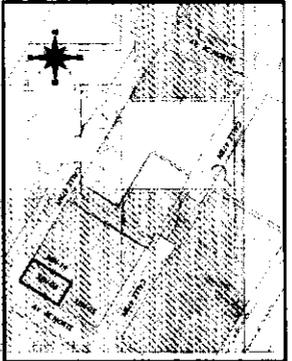


PLANTA SEGUNDO PISO



CALLE 27A NORTE
 CALLE 28A
 VIA LOCAL PRINCIPAL
PLANTA DE PRIMER PISO
 ESCALA 1:50

AVENIDA DE NORTE
 CALLE 27A
 VIA LOCAL PRINCIPAL



LINEA DE DEMARCACION		ZONIFICACION		FECHA	
UNIDAD DEMARCACION	C-007	2017/12/20/18/17	URBANO		
TIPO DE TIERRA	4	COMUN			
ANEXO	01	0109			
CALLE 27A NORTE CALLE 28A					
AVENIDA DE NORTE					
VIA LOCAL PRINCIPAL					

CAMBIO DE AREA		CAMBIO DE VOLUMEN	
AREA ORIGINAL	11.70	VOLUMEN ORIGINAL	11.70
AREA MODIFICADA	11.40	VOLUMEN MODIFICADO	11.40
AREA TOTAL	23.10	VOLUMEN TOTAL	23.10

CAMBIO DE AREA		CAMBIO DE VOLUMEN	
AREA ORIGINAL	11.70	VOLUMEN ORIGINAL	11.70
AREA MODIFICADA	11.40	VOLUMEN MODIFICADO	11.40
AREA TOTAL	23.10	VOLUMEN TOTAL	23.10

PAPASAS

OSCAR GONZALEZ VALENZUELA

PLANTA DE LOCALIZACION

CAMBIO DE AREA

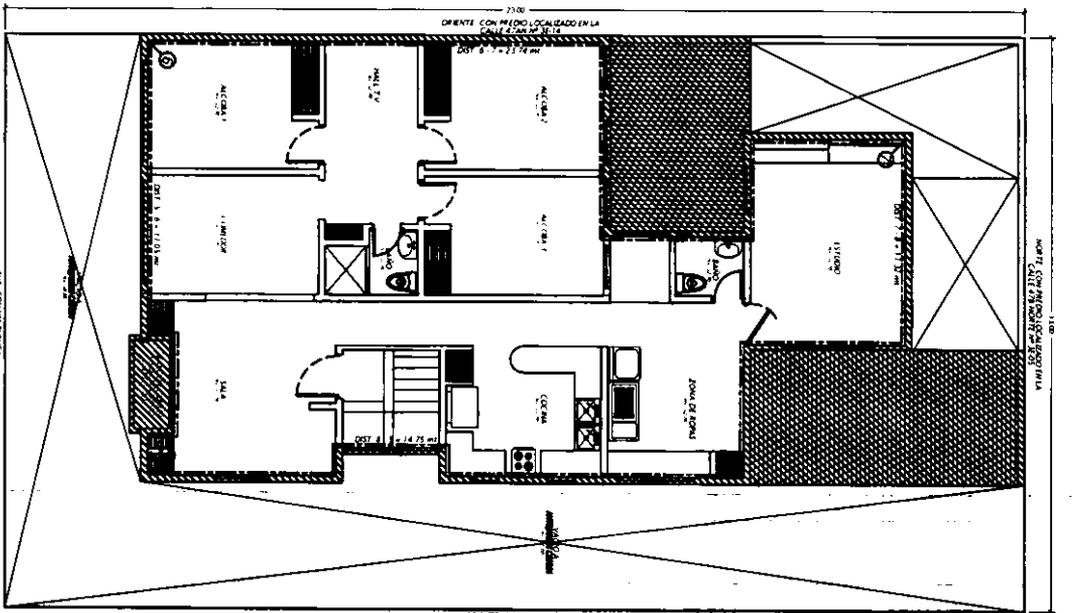
CAMBIO DE VOLUMEN

PLANTA DE PRIMER PISO

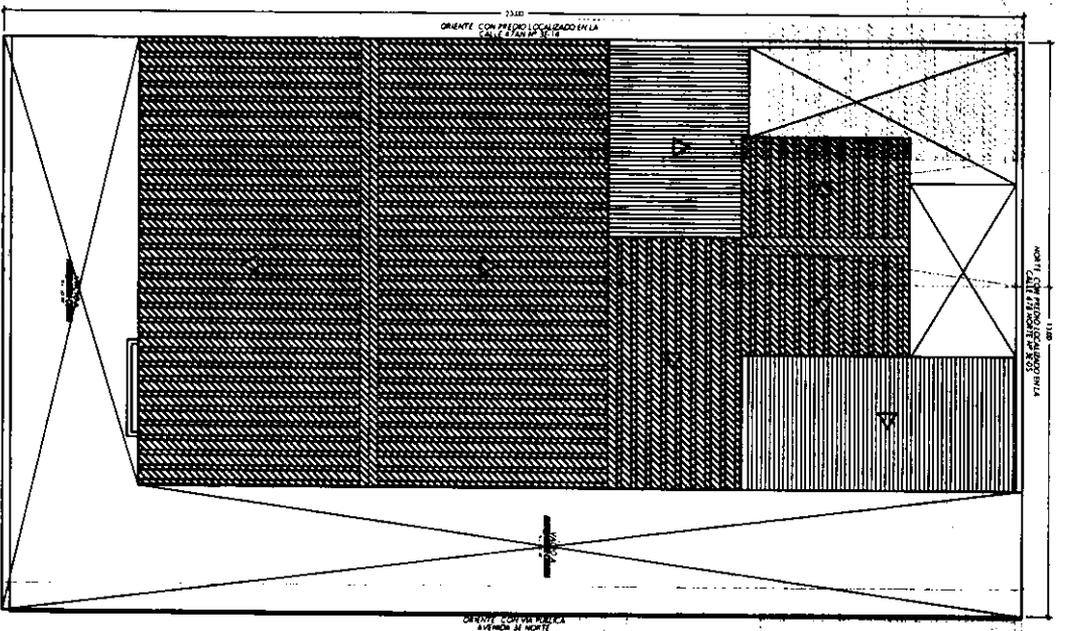
PH 1 DE 2

14/09

14/09



PLANTA DE SEGUNDO PISO
ESCALA 1:50



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1:50



CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION NO. CU3- 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17
POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN
 EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 DEL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

Municipio de Santiago de Cali
 Carrera 40 No. 5C-58
 PBX-FAX 5526387

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)ES ELIO FABIO ARIAS G.
 PRESENTO SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO EL No. C3 - 1530-0 DE AÑO 2000 MES 04 DIA 12
 QUE HECHA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS, NO SE PRESENTARON OBJECIONES.
 QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ESTATUTO DE USOS DEL SUELO DE SANTIAGO DE CALI (ACUERDOS 30 DE DIC 21 DE 1993 Y 10 DE DIC 15 DE 1994), ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.
 QUE EN MERITO DE LO EXPUESTO .

RESUELVE

ARTICULO 1. CONCEDE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN
 DENOMINADO REMEDIACION CASA VIPASA
 AL SEÑOR(A)ES ELIO FABIO ARIAS G.
 IDENTIFICADO CON CC. 2600510 DE PALMIRA PARA EL PREDIO No. U48400500-06
1.370 48281 DEL BARRIO O URBANIZACION VIPASA
 UBICADO EN (DIRECCION O COORDENADAS) CALLE 47A SEN 04
 CON VIGENCIA DE 24 MESES, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA
 LINEA DE DEMARCAION O ESQUEMA BASIC No. 18017 DE AÑO 2000 MES 04 DIA 10
 AREA DE ACTIVIDAD R-2 ESTRATON COMUNA
 ARQUITECTO FABIO A. ARIAS R. MATRICULA 66552/BLV
 CONSTRUCTOR RESPONSABLE FABIO A. ARIAS R. MAT 66552/BLV

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²			
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			ADECUA	AMPLIAC	DEMOLIC	CONSTR. NUEVA
		ANTIG	NUEVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.				
VIVIENDA	BIFAMILIAR	1	1	2	2			40.05	57.44		

AREAS DE CONSTRUCCION

CANTIDAD	A	Del Lote	R	Libre	5° Piso	Pisos Superiores ()	Sótanos ()	Semisótanos ()	Pisos Inferiores ()	Total Construida	57.44
1											
2											

AREAS DE URBANIZACION

Area Bruta	
Area Util	
Area Via a ceder	
Area ZV a ceder	
Area ZV a negociar	
Otras áreas cedidas	

OBSERVACIONES Y PARAMENTOS
 CALLE 47 A: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 2.70 MTS, VIA DE 12.00 MTS.
 AVENIDA SEN: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 3.90 MTS, VIA DE 15.00 MTS.
 TELEFONO DEL CONSTRUCTOR: 6649320

CURADURIA URBANA TRES

CURADOR



CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION NO. CU3 - 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 Y EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

Municipio de Santiago de Cali

Carrera 40 No. 50-58
RBX-FAX 5526387

ARTICULO 3. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, QUE SERA CUANDO SE CULMINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN

ARTICULO 4. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

- A. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público (Decreto Nacional 2150 de 1995).
- B. Instalar una valla con dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga límite o frente el desarrollo. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cms por 70 cms. En la valla se debe indicar al menos la clase, número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o Curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, nombre o razón social del titular, tipo de desarrollo (uso, metros cuadrados de construcción, altura, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos). La valla debe instalarse a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y debe permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. (Decreto Nacional 1052 de 1998).
- C. La construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda una estructura de más de tres mil (3000) metros de área. La construcción se obliga a realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.
- D. Para iniciación de obras deberá obtenerse la respectiva licencia ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y disposiciones de la resolución 541 de 1994 del ministerio del medio ambiente, si el proyecto lo requiere.
- E. Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas (Acuerdo 30 de 1993).
- F. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto Nacional 1052 de 1998).
- G. Instalar equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 / 1997 y Decreto 3102 de 1997).
- H. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras (Decreto Nacional 2150 de 1995).

OBLIGACIONES URBANISTICAS A CUMPLIR, ESTIPULADAS EN EL ESQUEMA BASICO Y EN LAS QUE SE DERIVEN DE LA PROPUESTA URBANISTICA

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> CESION DE VIAS | <input type="checkbox"/> RED DE ACUEDUCTO | <input type="checkbox"/> RED TELEFONICA |
| <input type="checkbox"/> CESION DE ZONA VERDE | <input type="checkbox"/> RED DE ALCANTARILLADO | <input type="checkbox"/> RED DE GAS |
| <input type="checkbox"/> NEGOCIACION DE ZONA VERDE | <input type="checkbox"/> RED DE ENERGIA | <input type="checkbox"/> ARBORIZACION PERIMETRAL |
| <input type="checkbox"/> ADECUACION DE VIAS | <input type="checkbox"/> INSTALACION Y DISPOSITIVOS DE CONTROL DE TRANSITO | <input type="checkbox"/> INSTALACION DE POSTES ESQUINEROS DE NOMENCLATURA VIAL |

La presente resolución esta sujeta al cumplimiento por parte de su titular, a la obligación de ceder o negociar al municipio de Cali, las zonas verdes y vías públicas si fuere el caso, por concepto de su desarrollo. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Art. 117 de la Ley 388 / 1997), por lo tanto se obliga a presentar ante la Secretaria de Ordenamiento Urbanístico la escritura correspondiente para la solicitud del permiso de ventas.

El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Cali para cumplir con las normas de prevención de incendios.

La obra deberá contar con los servicios de un Técnico Constructor matriculado (Art. 12, Ley 14 / 1975 y Art. 3 Ley 64 / 1998).

NOTAS: - LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA
- LA CURADURIA URBANA TRES DE SANTIAGO DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA INOBSERVANCIA DEL O EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE ELLAS SE DERIVEN.

ARTICULO 5. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL SECRETARIO DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE SANTIAGO DE CALI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

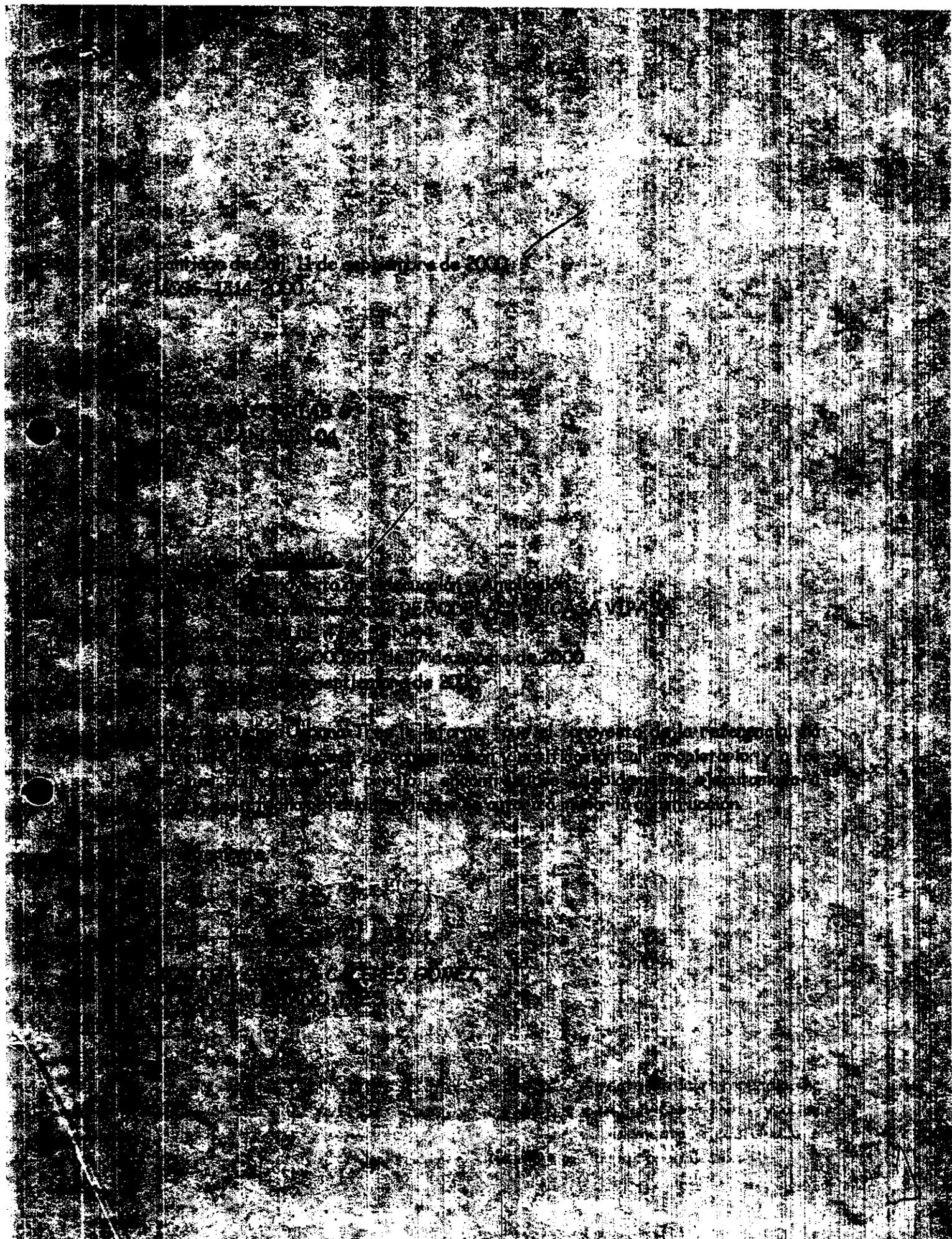
Municipio de Cali

CURADURIA URBANA TRES

[Firma]

Arquitecto Revisor **ELIECER GOMEZ LOZANO**

Arquitecto Curador **MARTHA CECILIA CACERES GÓMEZ**



Marzo del 2023

**CARTA ACLARATORIA DE LAS OBRAS Y SUSECION ELIO FABIO ARIAS
GIRALDO SOBRE LA CASA UBICADA EN LA CALLE 47 AN # 3EN - 04
BARRIO VIPASA CALI PARA OLGA MARINA ARIAS RUBIO**

La ley dice:

“El comunero que tenga mejoras en la cosa común **deberá reclamar** su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 2327, y acompañara dictamen pericial sobre su valor”

“La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observa en su caso lo dispuesto en el artículo 2250”

Como prueba de esto tengo un documento totalmente licito de compraventa o permuta con mi papa (**único dueño en su momento y el hecho de que a ti no te haya gustado no quiere decir que es ilegal**) cuyos términos quedo escrito en un documento y autenticado en la notaria quince de Cali y en los planos aprobados en la curaduría 3 de Cali con la licencia de construcción según resolución CU3-000997 DEL AÑO 2000 AGOSTO 17.

Todos los gastos de la licencia y de la construcción corrieron por mi cuenta como reza el en el documento suscrito con mi papa.

La casa originalmente tiene 122.78 M2 como reza la escritura y falta protocolizar los 177 M2 construidos por **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**, distribuidos como sigue:

El primer piso tiene un área de 158.095 M2 construidos de los cuales 98 M2 fueron construidos con mis propios recursos como reza en el documento.

El segundo piso tiene en área de 152.92 M2 construidos, incluido el garaje de 19.25 M2 “que por el POT y ley hay que dejar garaje independiente para **cada unidad de vivienda**” de los cuales 78.90 M2 fueron construidos con mis propios recursos como reza en el documento.

En resumen, de los 311.015 M2 construidos totales de la casa yo construí 177 M2 con mis propios recursos.

VALORES DE LA INVERSION HOY:

DISEÑO ARQUITECTONICO.....	\$ 12.000.000
CALCULOS ESTRUCTURALES.....	\$ 4.500.000
ESTUDIO DE SUELOS.....	\$ 3.800.000
LICENCIA DE CONSTRUCCION.....	\$ 1.950.000
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA.....	\$ 2.300.000
TOTAL.....	\$ 24.550.000

PRECIO DEL M2 DE CONSTRUCCION:

177 M2 X \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 valen los costos directos de construcción de lo que yo construí hoy en día.

TOTAL, DEL MONTO DE MI INVERSION HOY:

ESTUDIOS \$ 24.550.000 + CONSTRUCCION \$ 442.500.000 = \$ 467.050.000

Este valor es solo para que sepas lo que me costo a precios de hoy hace 23 años atrás no estoy cobrando ni vendiendo es solo para tu conocimiento lo que me costo el negocio de compraventa que hice con mi papa.

Posteriormente hice un reforzamiento estructural en un 80% de la casa en el 2016 que equivale a ocho zapatas de las 12 en total que tiene la losa del segundo piso por un valor de \$ 22.032.766 (Tengo los recibos de materiales y mano de obra) con el cual establezco la estructura y que por condiciones de suelos y los árboles en el sector nos ha tocado a una gran mayoría de los habitantes de los barrios de la merced, Vipasa, la Flora prados del norte etc., hacerlo.

Prueba de esto aquí esta la foto que le tome a la caja eléctrica en el andén de donde los de EMCALI tomaron la energía para el contador del segundo piso, caja destruida por las raíces.



Yo no tengo por qué responder por una obra de hace 23 años de construida y a la que nunca le han metido un peso y muchos menos a ti con la que no hice el negocio, sin embargo ya hice el 80% del reforzamiento (aclarando que es una obra que nos corresponde a todos los dueños de la copropiedad) con la cual la estructura quedo estabilizada y ustedes no me pagaron un peso, si quiere seguir con el reforzamiento, deben hacerlo ustedes que inclusive por norma o por el POT toda reforma que se haga a una casa construida antes del 2010 hoy en día debe hacer reforzamiento estructural. Si quieren hacerlo con licencia de construcción expedida en una curaduría esa vuelta les vale con estudios de suelos, planos arquitectónicos, planos estructurales y las expensas de curaduría e impuestos unos \$ 28.000.000 aproximadamente y no has comprado ni un bulto de cemento.

A demás yo he pagado los servicios de agua y luz de toda la casa desde que murió mi papa y desde que tú le compraste a Bernardo desde el 2017 hasta la fecha por un valor de \$ 45.000.000 sin que se me reconozca la mitad que a usted le corresponde pues es un solo contador y hay que dividirlo por dos y los arriendos de los apartamentos los recibe usted, pero se aprovecha que si yo no los pago cortan la luz y el perjudicado soy yo. (¿yo me pregunto por qué debo pagar los servicios yo solo?) Estoy seguro que no hay una respuesta lógica. Plata que deberíamos cruzar con los impuestos prediales (pues yo pago por concepto de servicios casi ocho millones de pesos al año) y ya vez hasta la fecha yo he dado la mitad de lo que me corresponde por predial más los servicios. Ahora que te va a tocar pagar los servicios te vas a dar cuenta de lo que realmente valen mes tras mes a ver si dejas la lora de que los de abajo no consumen mayor cosa y hagas la cuenta tu solita de primera mano cuanto he pagado por ese concepto que le corresponde a ti y que yo he pagado. Los años anteriores por concepto de servicios y predial yo te he pagado un promedio de \$ 5.600.000 aproximadamente esto quiere decir que con esta plata que yo he pagado, tú pagas los servicios y el predial.

que yo he pagado los servicios de agua y luz de toda la casa desde que murió mi papa y desde que tú le compraste a Bernardo desde el 2017 hasta la fecha por un valor de \$ 45.000.000 sin que se me reconozca la mitad que a usted le corresponde pues es un solo contador y hay que dividirlo por dos y los arriendos de los apartamentos los recibe usted, pero se aprovecha que si yo no los pago cortan la luz y el perjudicado soy yo. (¿yo me pregunto por qué debo pagar los servicios yo solo?) Estoy seguro que no hay una respuesta lógica. Plata que deberíamos cruzar con los impuestos prediales (pues yo pago por concepto de servicios casi ocho millones de pesos al año) y ya vez hasta la fecha yo he dado la mitad de lo que me corresponde por predial más los servicios. Ahora que te va a tocar pagar los servicios te vas a dar cuenta de lo que realmente valen mes tras mes a ver si dejas la lora de que los de abajo no consumen mayor cosa y hagas la cuenta tu solita de primera mano cuanto he pagado por ese concepto que le corresponde a ti y que yo he pagado. Los años anteriores por concepto de servicios y predial yo te he pagado un promedio de \$ 5.600.000 aproximadamente esto quiere decir que con esta plata que yo he pagado, tú pagas los servicios y el predial.

TOTAL, DE MI INVERSION HASTA LA FECHA

CONSTRUCCION MAS ESTUDIOS.....	\$ 467.050.000
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL.....	\$ 22.032.766
SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.....	\$ 45.000.000
TOTAL, SUMA.....	\$ 534.082.766

INVERSION POR PARTE DE OLGA MARINÁ ARIAS RUBIO:

GASTOS DE SUSECION	
Valor predial 2006/2017	\$ 36.066.972,00
Valor predial 2018	\$ 2.580.200,00
Mega obras	\$ 7.662.497,00
Gestión	\$ 12.500.000,00
Deshipoteca	
Boleta de la gobernación	\$ 212.000,00
Registro # 1	\$ 49.700,00
Honorarios de sucesión	\$ 5.334.772,00
Notaria	\$ 1.169.070,00
Boleta fiscal	\$ 2.451.100,00
Registro # 2	\$ 1.338.500,00
Edicto	\$ 100.000,00
Certificados de tradición	\$ 37.800,00
Estampillas	\$ 20.000,00
Honorarios del contador	\$ 2.500.000,00
Dian	\$ 1.739.000,00
Envíos documentos	\$ 22.000,00
Certificados varios	\$ 135.000,00
4x1000	\$ 355.678,00
Total	\$ 74.274.289,00

De esta plata a mí no me corresponde nada de lo que tiene que ver con sucesión o herencia pues no estoy reclamando nada de herencia, porque en el negocio de compra venta esta escrito que yo no debo reclamar nada de lo del primer piso que solo es de usted y de Bernardo y lo mío es el segundo piso que **COMPRE** según contrato y que solo falta protocolizar.

36.066.972,00
2.580.200,00
7.662.497,00
12.500.000,00
212.000,00
49.700,00
5.334.772,00
1.169.070,00
2.451.100,00
1.338.500,00
100.000,00
37.800,00
20.000,00
2.500.000,00
1.739.000,00
22.000,00
135.000,00
355.678,00
74.274.289,00

Lo del impuesto predial tampoco, aunque yo ya tenía un acuerdo de pago para pagar esa deuda aun a sabiendas que por más de diez años le pague los servicios de agua y luz al primer piso y que en esa cuenta ya había pagado el impuesto predial sobrado, fue cuando llegaste tu y dijiste que lo ibas a pagar para recuperar tu herencia y le compraste a Bernardo los derechos herencia les y que tú te hayas endeudado para pagar los gastos del impuesto predial que pena yo no te lo pedí ni siquiera sabia que te ibas a endeudar esa fue tu decisión e inversión.

Como puedes ver yo he invertido casi 7 veces más de lo que tu has invertido, mi pregunta es cuál es tu enojo. ¿O es que acaso mi plata no vale?

¿Yo si quisiera saber si fueras tu la que hubieras invertido esa plata y además te tocara pagar los servicios de otros que no te corresponden que hubieras echo? **Estoy casi seguro estarías matando y comiendo del muerto.**

Yo no he hecho lo que me da la gana según tú, yo he actuado según el negocio de compra venta que hice con mi papa y únicamente lo que está aprobado en la curaduría según licencia y planos sellados.

Gorda si esto se va a demanda bien sea por ti o presentada por mi te tocaría pagarme inclusive lo que yo construí abajo según la ley; no es mi intención, lo único que quiero es que te des cuenta que yo no he invertido dos pesos es bastante plata con la que yo hubiera comprado en otra parte y seguramente en un apartamento mas grande y no lo hice por mi papa.

Debo remontarme al año 2000 cuando con Nelly y mi hija habíamos regresado a vivir a la casa, por el tema de salud de mi papa, pues estaba atravesando por una depresión bastante profunda y que en una decisión en conjunto con Nelly decidimos volver para acompañarlo en este tema depresivo.

Y no me cabe ninguna duda que fue la mejor decisión que tomamos pues la niña que estaba bien pequeña pues apenas estaba aprendiendo a caminar fue de alguna forma la mejor medicina que mi papa tuvo para salir de su depresión y ansiedad, pues fue el mejor aliciente para pararse de su cama y vivir de nuevo para estar con su nieta.

Una vez que vimos la mejoría de mi papa fue evidente, pues vivió de nuevo, Nelly y yo empezamos a buscar apartamento para comprar y vivir aparte como debe ser, mi papa vio que estábamos en esa búsqueda nos propuso a Nelly y a mí, que construyéramos un apartamento totalmente independiente y dividiéramos la casa en dos, un apartamento en el segundo piso para nosotros y la niña y uno abajo para él y mi hermano y así quedáramos juntos pero no revueltos y así poder tener a su nieta cerca.

Nelly y yo luego de pensarlo bien decidimos aceptar la propuesta de mi papa, pero sinceramente nunca pensé que esto se convirtiera en un infierno con mi hermana por no aceptar por ningún motivo el negocio de compraventa con mi papa y desconocer a pesar de las pruebas tan evidentes de que yo no construí lo que se me ocurrió y que me costó mucha plata que no estoy dispuesto a perder por ningún motivo.

Yo no he hecho lo que me da la gana según tú, yo he actuado según el negocio de compra venta que hice con mi papa y únicamente lo que está aprobado en la curaduría según licencia y planos sellados.

Gorda tu tienes en la cabeza construir o ampliar la aparta estudio que Bernardo de forma pirata construyo y digo pirata por que no tiene licencia y sería la única forma de hacerlo porque para hacerlo con licencia hay que tener espacio para tres garajes que no lo hay, pues la ley o el POT **exige** un parqueadero para cada apartamento y sería imposible protocolizarlo sin una licencia de construcción. O sea que no podría tener escritura y por consiguiente no podría venderlo de manera separada y solo dejarías un lio.

Gorda tienes que mirarlo así:

Pregúntate cual fue mi costo beneficio de este acuerdo con mi papa el me entrega cuatro habitaciones y un baño en el segundo piso de la casa con un área de 56 M2 y a cambio me toco construirle tres cuartos, un baño, garaje, patio de ropas y cuarto de servicio con un área de 98 M2 en el primer piso y fuera de eso me toca construir en el segundo piso la sala, el pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, baño social y salón de estudio en un área de 78.90 M2 para completar mi apartamento y me pregunto entonces cual fue mi herencia? Como vez todo me toco pagarlo a mí; exactamente **\$ 534.082.766 a precio de hoy que es lo equivalente a 23 años atrás.**

Pero sabes una cosa, no me arrepiento de nada, ¿porque quieres saber en realidad cual fue el costo beneficio de esta inversión? La total recuperación de la tremenda depresión que tenia mi papa y que gracias a su nieta se volvió a levantar y verlo nuevamente sonriente, conversador amable y con ánimos de seguir viviendo no tiene precio para mí, fue un gran esposo, gran padre, gran amigo y un ejemplo a seguir se merecía una vida plena y feliz.

Te propongo que le bajes a la agresividad y a las ofensas esa no eres tú y ni hablar del golpe que medio Jaime en mi casa con el estuche de las gafas y con la que me rompió la nariz y del cual me dejo cicatriz delante de mis hijas de esto tengo las fotos de la agresión, no vale la pena que te expongas a un ataque cardiaco, mandándome la policía para evitar a toda costa que no separara servicios (**me pregunto por qué**), mandándome una ingeniera para que mire la estructura y muy seguramente para obligarme hacer un reforzamiento que yo ya empecé con casi el 80% echo y no me han dado un peso; (**adivine a quien le toca el resto**) recuerda que es una copropiedad no es solo mía; o en serio crees que por que yo la construí hace 23 años me toca a mí? por favor gorda que poco sentido común.

Hagamos lo que está escrito y sellado por notaria tal cual y hagamos la división material con un reglamento de propiedad horizontal; tenemos los planos y la licencia de construcción, no se puede hacer de otra forma si esto no existiera no se podría hacer, lo tenemos todo, así no concuerde con lo que tú **crees** que tienes derecho pues estas desconociendo la ley, y el platal que yo y Nelly hemos invertido, por favor lee bien esto y ojala consultes con tu abogado esta carta, tengo todos los documentos que aquí he descrito.

El gran problema es que tu crees que mi papa me regalo y no; mi papa me vendió que es diferente y solo me vendió el 50% que a él le correspondía porque de los 122.78 M2 solo me vendió 56 M2 que ni siquiera alcanza el 50% de los 122.78 M2 de la casa original, podr

Y por favor dígame que de lo que está aquí escrito no es verdad.

Atentamente,

FABIO

Nota: este documento junto con el contrato de comprar venta que hice con mi papa, licencia y planos se los hare llegar a nuestras hijas porque ellas como mayores de edad también deben saber los pormenores de todo este cuento y de igual manera por su lado se asesoren con abogados amigos de ellas y les den su concepto.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO 1.007319.254
ARIAS PARRA

APELLIDOS
ALEJANDRA

NOMBRES

FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO **29-SEP-2001**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57

O+

F

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

16-OCT-2019 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO MACIA

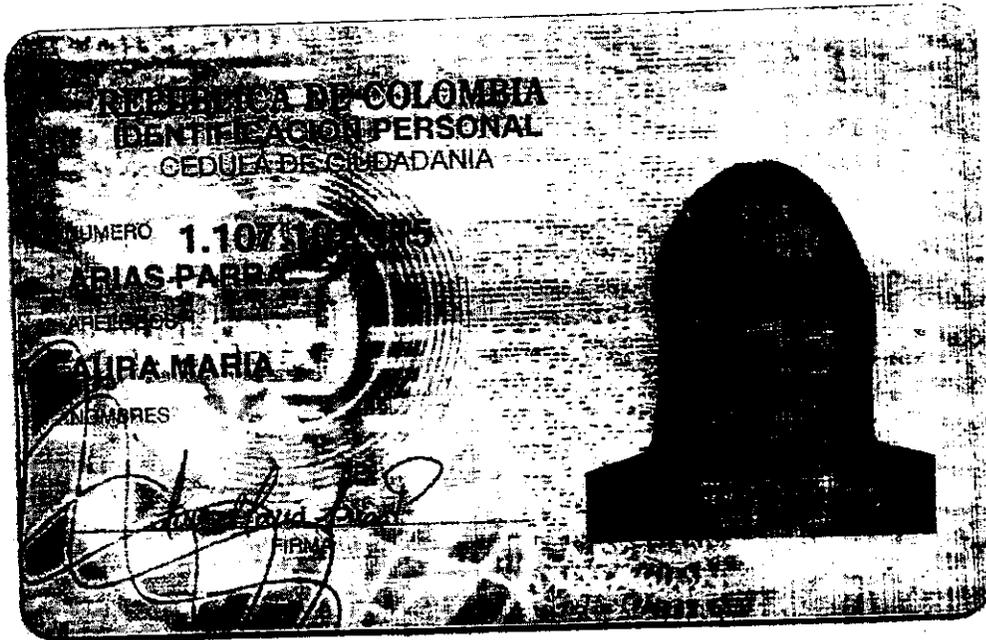
INDICE DERECHO



P-3100100-01106456-F-1007489254-20191107

006879195A 1

8500012005



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 16.695.506

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES

Bernardo Arias Rubio
FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 16.695.506

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES

Bernardo Arias Rubio
FIRMA





FECHA DE NACIMIENTO 28-JUN-1982

CALI

PAIS DE NACIMIENTO

177

ESTATURA 5.8 FT

A+

M

SEXO

18-08-1988 CALI

FECHA Y LUGAR DE EMISION

REGISTRACION NACIONAL

NO DE DERECHO

1988



A-3109100-0010471-14-001007000-0000000 0700000000 02 12000214

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NUJP 4.821.539

Serie
13

1971 (10/20)

ICCOLO147
6008178M33
ASPRILLA<MOSQU



FECHA DE NACIMIENTO: 20-FEB-1970

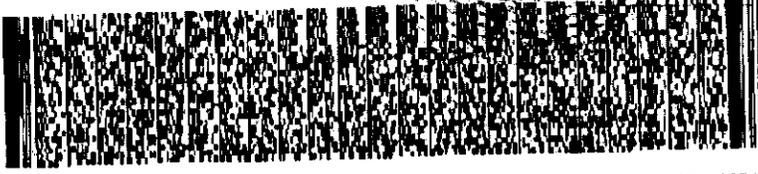
CARTAGENA
(BOLIVAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

ESTATURA: 1.61 G.S. RH: A+ SEXO: F

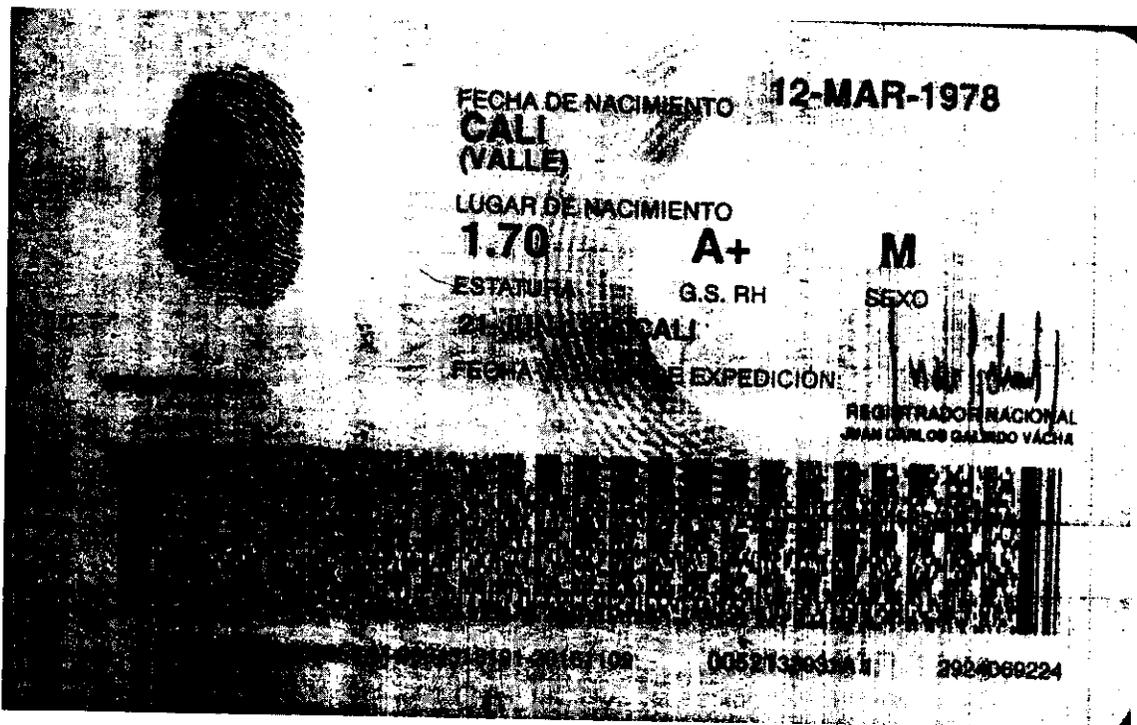
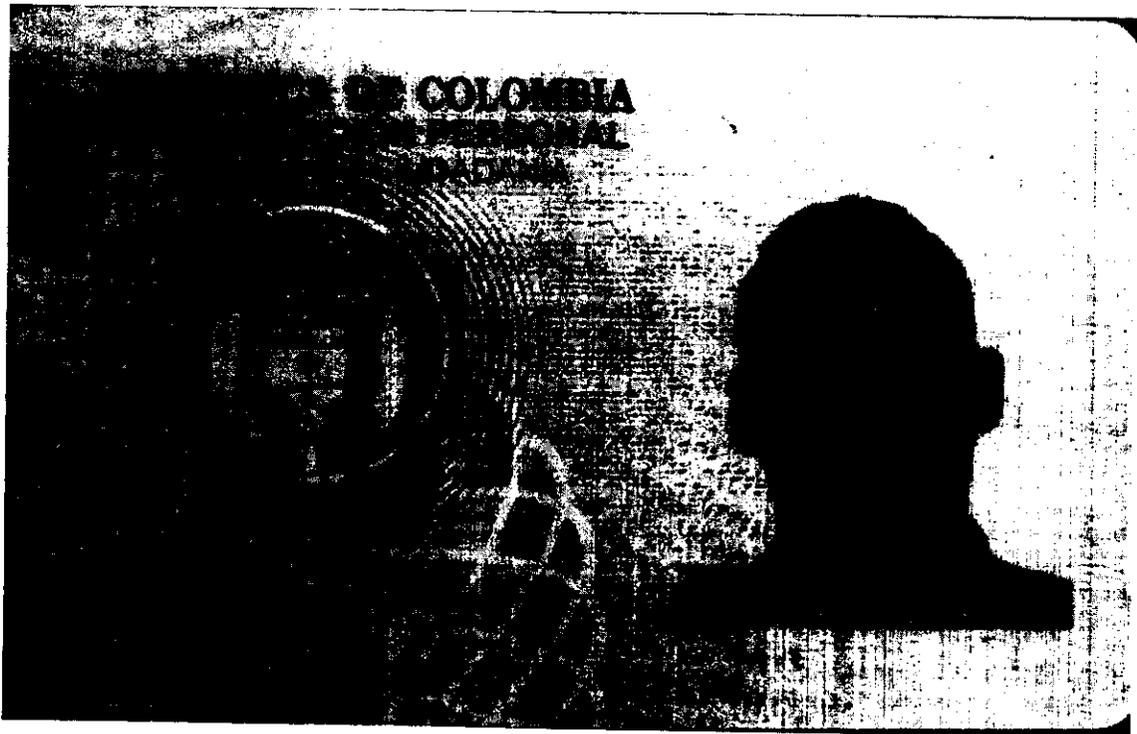
10-OCT-1988 CARTAGENA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

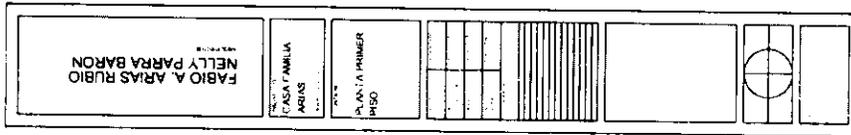
INDICE DERECHO



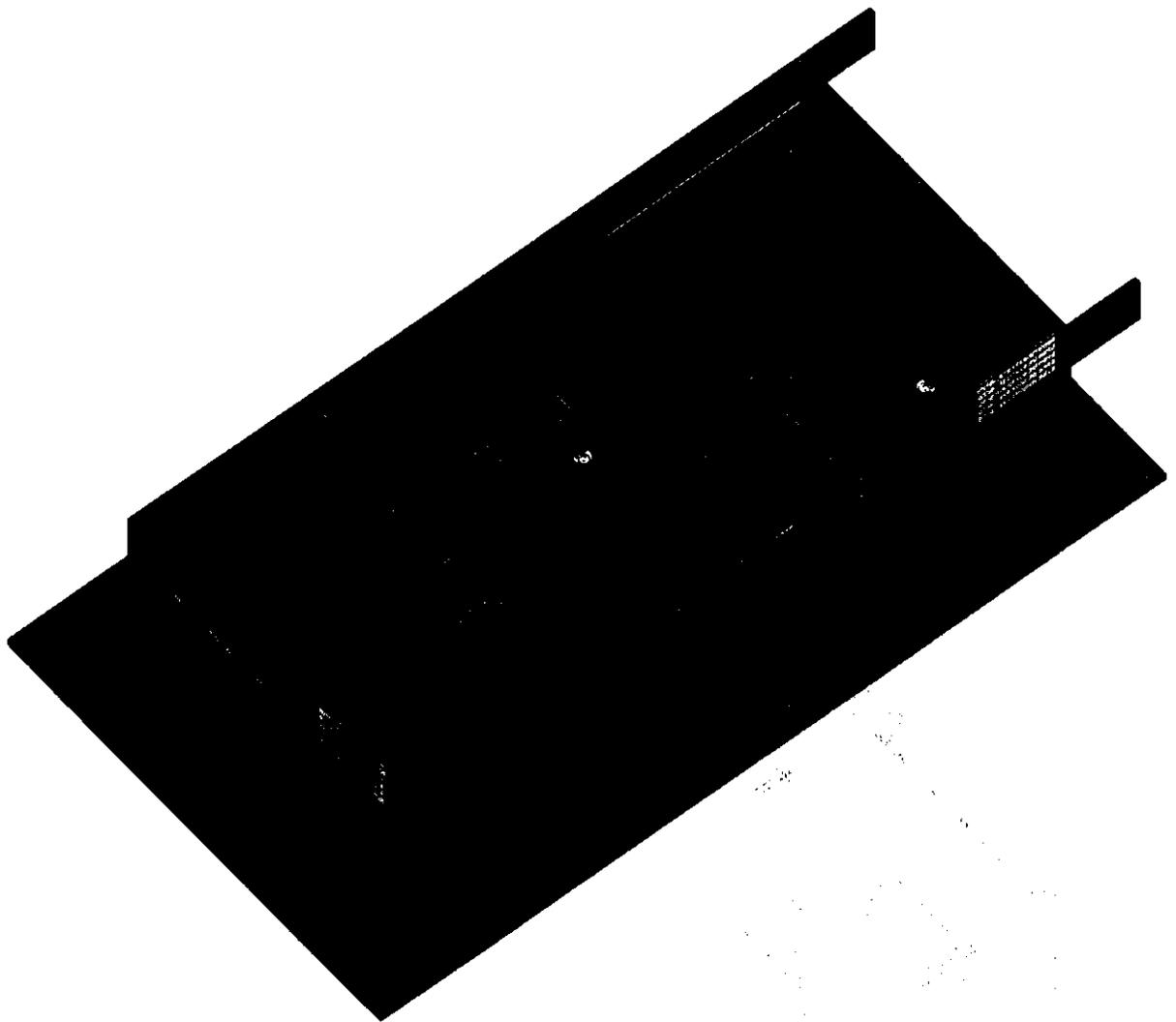
A-3100100-00134123-F-0045490471-20081206 0007550583A 2 1050023540



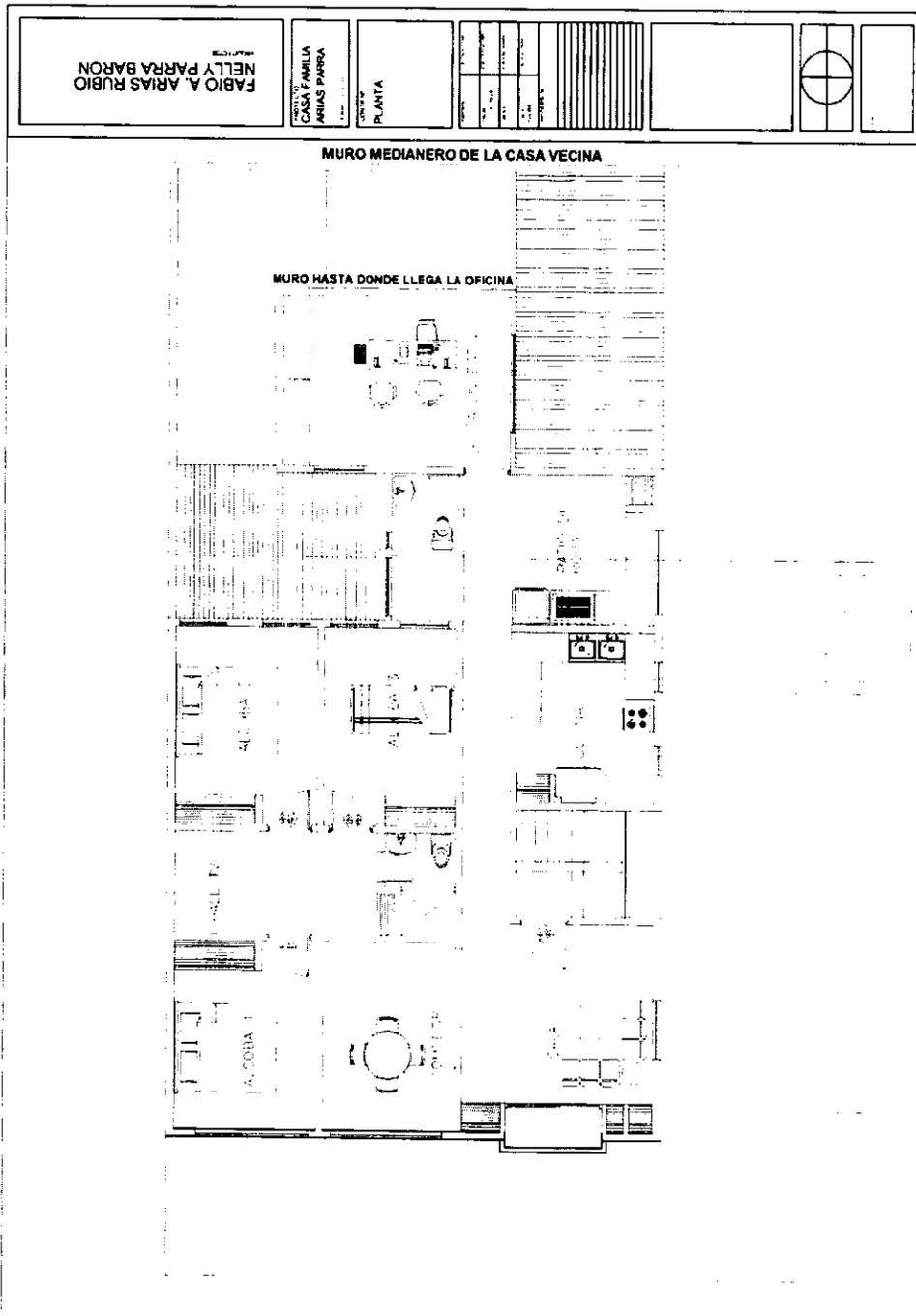
RESUMEN Y DESCRIPCION GRAFICA Y PLANOS DEL PROCESO.



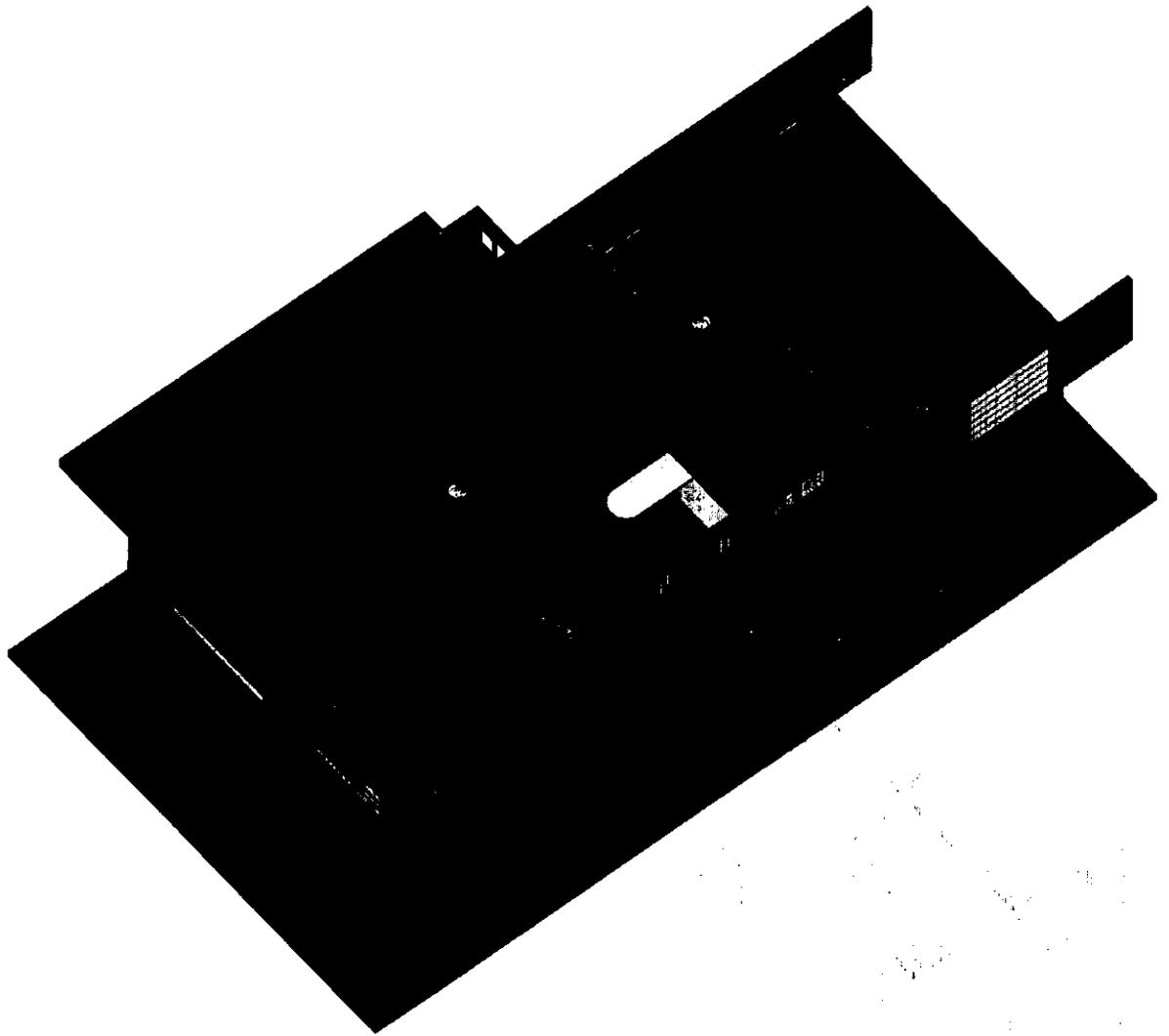
PLANTA DEL PRIMER PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 QUE POSTERIORMENTE BERNARDO ARIAS RUBIO MODIFICO DESPUES DE LA MUERTE DE MI PAPA HACIENDO EL APARTA ESTUDIO DE FORMA PIRATA, ES DECIR SIN LICENCIA.



PLANTA DEL PRIMER PISO ORIGINAL EN 3D APROBADO POR CURADURIA EN EL AÑO 2000 DONDE SE APRECIAN ALCOBAS Y LOS ESPACIOS TOTALMENTE VENTILADOS E ILUMINADOS POR LUZ DIRECTA DEL SOL. SE CONSTRUYO TAL CUAL.



**PLANTA DEL SEGUNDO PISO APROBADO EN CURADURIA Y
 CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000
 FALTA POR RECONOCIMIENTO EL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE
 CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO
 AÑO.**

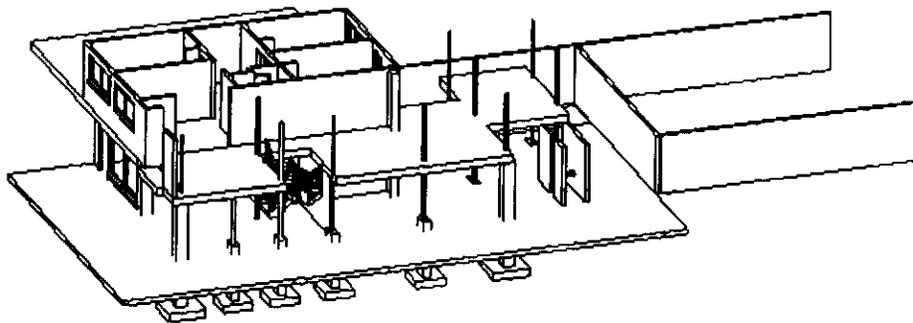


**PLANTA DEL SEGUNDO PISO EN 3D APROBADO EN CURADURIA Y
CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000
FALTA POR RECONOCIMIENTO DEL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE
CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO
AÑO (2000) Y EN EL CUAL LLEVO VIVIENDO DESDE LA FECHA HASTA
HOY EN DIA (2023)**

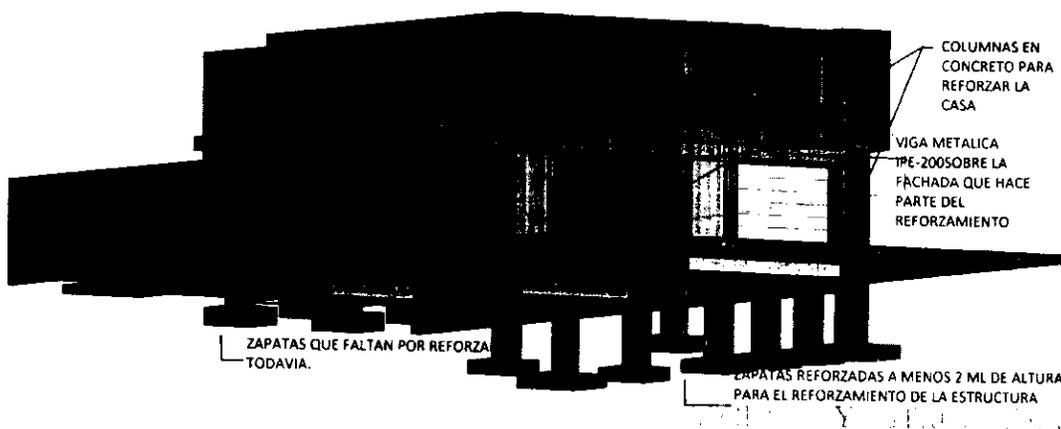
Estas son las reformas que mi hermano BERNARDO ARIAS RUBIO hizo en el apartamento de atrás, aquí están los muros que tumbo, las puertas y ventanas que abrió y muro que construyo, los muros de la vecina que se están cayendo, uno por mal construido y el otro por el árbol que tiene sembrado al lado; y en el informe técnico del Ing. Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos, es precisamente en este apartamento debido a la remodelación de dividir el apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico.

Y QUE CONVENIENTE ES PRECISAMENTE LA ZONA QUE MI HERMANA PROPONE QUE ME QUEDE A MI Y PRECISAMENTE A LA QUE NO LE HA QUERIDO HACER EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE TANTO PREGONA EN LA DEMANDA???????? Y DONDE NO LE HAN HECHO NINGUN TIPO DE MANTENIMIENTO HASTA LA FECHA COMO SE VEN EN LA FOTO DEL INFORME DEL INGENIERO EDUARDO USMAN ZUÑIGA.

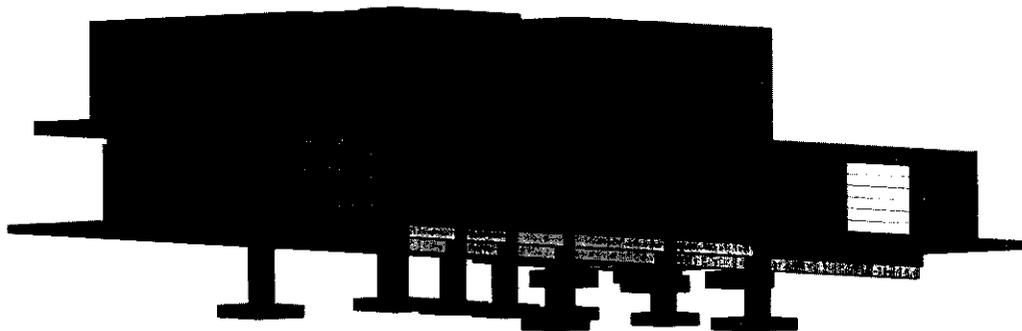




ESTRUCTURA METALICA INCLUYENDO EL REFORZAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA OFICINA ES UNA SOLA LOSA.



ESTE ES EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE INICIE EN EL AÑO 2016 DONDE SE APRECIAN QUE LAS ZAPATAS QUE TENIAN SE DEMOLIERON Y SE VOLVIERON A CONSTRUIR Y QUEDARON A MENOS DOS METROS DEL NIVEL 0.00 Y FALTAN LAS OTRAS ZAPATAS POR REFORZAR Y SE APRECIA LA VIGA METALICA IPE-200 A LO LARGO DE LA FACHADA SOBRE COLUMNAS EN CONCRETO Y HACEN PARTE DEL INICIO DEL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE HAY QUE TERMINAR.



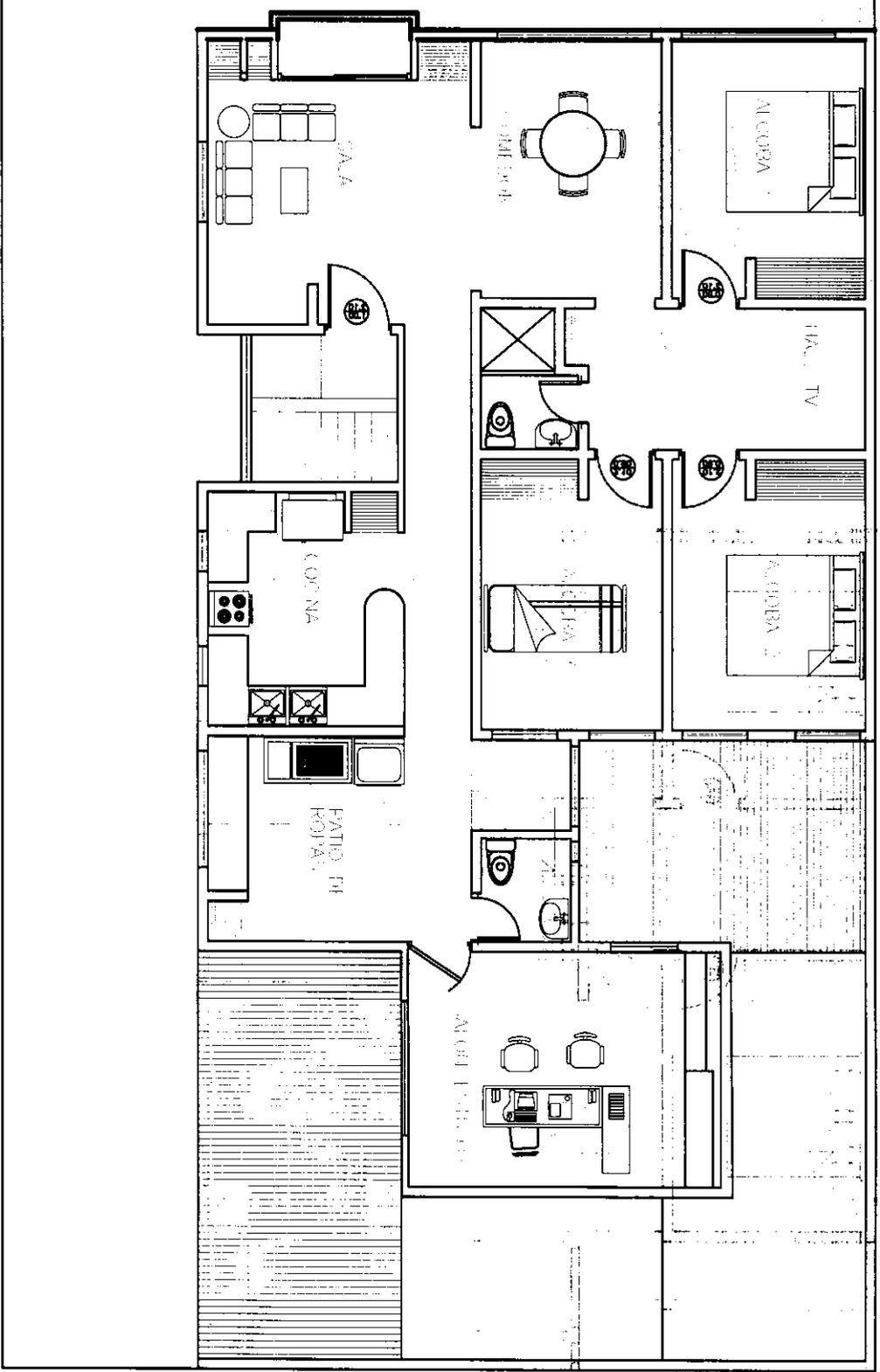
OTRA VISTA DONDE SE APRECIA LA PUERTA QUE CON EL AVAL DE MI HERMANO BERNARDO ARIAS RUBIO ME AUTORIZO HACER PARA MAS SEGURIDAD E INDEPENDENCIA DE LOS APARTAMENTOS.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio A. Arias Rubio'. The signature is stylized and cursive, with a large loop at the end.

Fabio Alberto Arias Rubio
CC 16.679.029
Arquitecto.

RECIBO EL AVAL DE MI
HERMANO BERNARDO ARIAS
RUBIO



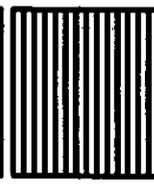
PLANTA SEGUNDO PISO AREA 133,67 M2
 MAS EL AREA DEL GARAJE 19,25 M2
 TOTAL AREA 152,92 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

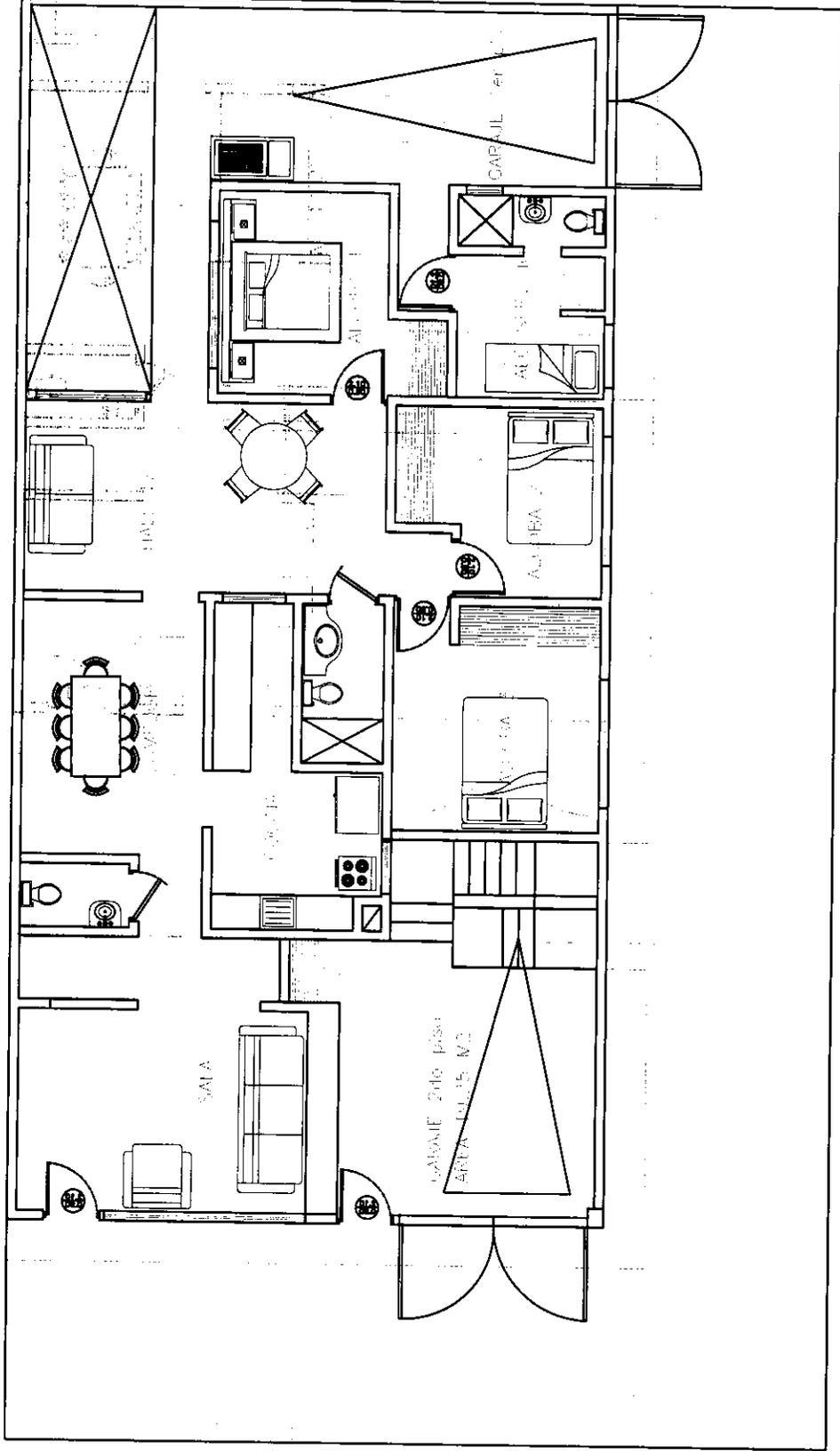
PROYECTO
 CASA FAMILIA
 ARIAS PARRA

CONTIENE
 PLANTA
 SEGUNDO PISO

PROYECTO	FECHA	FECHA DE REVISIÓN
CASA FAMILIA ARIAS PARRA	15/03/2011	15/03/2011
PLANTA SEGUNDO PISO	15/03/2011	15/03/2011



FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON



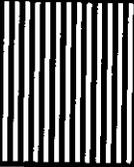
PLANTA PRIMER PISO AREA 158,095 M2
 EN ESTA AREA NO ESTA INCLUIDO
 EL AREA DEL GARAJE DEL SEGUNDO PISO LOS 19,25 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

PROYECTO
 CASA FAMILIA
 ARIAS

CONTIENE
 PLANTA PRIMER
 PISO

PROYECTO	PROYECTANTE
CLIENTE	FECHA DE ENTREGA
UBICACION	FECHA DE INICIO
VALOR	FECHA DE CANCELACION
FECHA DE INICIO	FECHA DE CANCELACION



NOTARIA DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

CODIGO No.

NIT. No.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO:

FECHA: TREINTA (30) DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES (2023).....

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULA INMOBILIARIA No.370-48281.....

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: SANTIAGO DE CALI. . . DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA.

URBANO (X) RURAL () DIRECCION: CALLE 47AN No. 3E-04

BARRIO: VIPASA

.....

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: DÍA: TREINTA (30). . MES: ENERO

AÑO: 2023 . . . DE LA NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE CALI.

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO BIFAMILIAR

ARIAS.....

.....

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PROPIETARIOS: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

c.c. 16.679.029 de Cali (V)

OLGA MARINA ARIAS RUBIO

c.c. 31.879.116 de Cali (V)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

EL SUSCRITO NOTARIO () DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI, CERTIFICA: QUE LAS ANTERIORES ANOTACIONES SE AJUSTAN AL ARTICULO 94 DEL DECRETO 2150 DE 1995, A LA RESOLUCIÓN NUMERO 1156 DE 1996 Y A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA 01-47 DE AGOSTO 01 DEL 2.001 DE LA SUPER INTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

NOTARIA

DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia, ante mi,, Notario del Círculo de Santiago de Cali. Comparecieron la señora **OLGA MARINA ARIAS RUBIO** y el señor **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**; mayores de edad, vecinos de esta ciudad e identificados con las cédulas de ciudadanía número 31.879.116 y 16.679.029 expedidas en la ciudad de Santiago de Cali departamento del Valle del Cauca respectivamente, hábiles para contratar y obligarse, dijeron: **PRIMERO.** -Que en el presente acto obran en su propio nombre y representación. **SEGUNDO.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE** Que son propietarios del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** construido en un lote de terreno con un área de 299.00 m², según escritura publica N° 2685 del 05 de junio de 1967 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali y matrícula inmobiliaria número 370-48281 y el cual se encuentra localizado en la Calle 47AN N°. 3E-04, Barrio Vipasa, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** En 13.00 Mts., con el predio identificado con el número 3EN-05 de la Calle 47BN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **SUR:** en 13.00 Mts., Con la vía pública denominada Calle 47 AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **ORIENTE:** En 23.00 Mts!, Con la vía pública denominada Avenida 3 EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali;

..... del Círculo de Santiago de Cali, capital del departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia, ante mi,, Notario del Círculo de Santiago de Cali. Comparecieron la señora **OLGA MARINA ARIAS RUBIO** y el señor **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**; mayores de edad, vecinos de esta ciudad e identificados con las cédulas de ciudadanía número 31.879.116 y 16.679.029 expedidas en la ciudad de Santiago de Cali departamento del Valle del Cauca respectivamente, hábiles para contratar y obligarse, dijeron: **PRIMERO.** -Que en el presente acto obran en su propio nombre y representación. **SEGUNDO.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE** Que son propietarios del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** construido en un lote de terreno con un área de 299.00 m², según escritura publica N° 2685 del 05 de junio de 1967 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali y matrícula inmobiliaria número 370-48281 y el cual se encuentra localizado en la Calle 47AN N°. 3E-04, Barrio Vipasa, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** En 13.00 Mts., con el predio identificado con el número 3EN-05 de la Calle 47BN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **SUR:** en 13.00 Mts., Con la vía pública denominada Calle 47 AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **ORIENTE:** En 23.00 Mts!, Con la vía pública denominada Avenida 3 EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali;

OCCIDENTE: En 23.00 Mts., Con el predio identificado con el número 3EN-14 de la Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **TERCERO. - TRADICION.** Que el inmueble anteriormente descrito fue adquirido por los comparecientes mediante acto de Adjudicación en Sucesión, según escritura pública No. 0789 del Trece (13) de abril del año Dos mil Dieciocho (2.018). **CUARTO.-PROTOCOLIZACION.** Los otorgantes manifiestan que proceden por medio del presente instrumento público querer someter dicha edificación, que en adelante se denominará **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** al régimen legal de la Propiedad Horizontal de conformidad con las disposiciones de la Ley 675 de 2.001, para lo cual presentan a fin de que se anexen al protocolo, los siguientes documentos: A) Licencia de Construcción para desarrollar un proyecto de Adecuación y Ampliación, según resolución número **CU3-000997** expedida por la Curaduría Urbana 3 de Cali el día 17 de agosto del 2000, B) Licencia de Construcción de Ampliación, Modificación y Reforzamiento Estructural, según Resolución número _____ expedida por la Curaduría Urbana ___ de Cali el día __ de _____ del 20__ C) Declaración para Propiedad Horizontal No. _____ expedida por la Curaduría Urbana ___ de Cali el día __ de _____ del 20__. D) Copia y/o reducción de los planos arquitectónicos y de división debidamente aprobados: **QUINTO. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Que el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal que regirá al **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** conforme a las exigencias mínimas del artículo 5o. De la Ley 675 de 2.001, es el siguiente, advirtiendo que para cualquier situación no prevista en este reglamento debe remitirse a la referida Ley: **ARTICULO No 1.- OBJETO DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La Ley 675 de Agosto 3 del 2.001 regula la forma especial de dominio, denominada Propiedad Horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre el

terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. **ARTICULO No 2. – OBJETO Y NATURALEZA DE LA PERSONA JURÍDICA.** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el presente reglamento. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, girará bajo la denominación social de "EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS", su domicilio será la ciudad de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca y tendrá la calidad de NO contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO No 3. - NOMBRE DEL EDIFICIO. La Edificación materia del presente reglamento de copropiedad, se llama **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** y esta denominación solo podrá cambiarse por la asamblea de copropietarios y con el consentimiento unánime de la totalidad de los mismos. **ARTICULO No. 4.**

OBJETO. El siguiente reglamento de copropiedad de acuerdo con la Ley 675 del 2.001, determina los derechos y obligaciones de los propietarios del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, localizado en la **Calle 47AN N° 3EN-04**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. El inmueble materia de este reglamento lo determinan sus bienes privados y comunes, deberes y derechos de los propietarios, coeficientes y porcentajes de propiedad, forma de gobierno y de elegir administrador para sus funciones y obligaciones. **ARTICULO No. 5.**

La asamblea de copropietarios y sus administradores, ejercerán sus funciones de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en la Ley 675 del 2001. **ARTICULO No. 6.** Los copropietarios del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, localizado en la **Calle 47AN N° 3EN-04**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, tendrán los deberes y derechos de los propietarios de bienes privados y comunes, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 del 2001, forma de gobierno y de elegir administrador para sus funciones y obligaciones. **ARTICULO No. 7.** El presente reglamento de copropiedad, se aplicará a los propietarios de los inmuebles que formen parte del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, localizado en la **Calle 47AN N° 3EN-04**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, desde la fecha de su promulgación y vigencia.

EFFECTOS. Este reglamento del cual hacen parte integrante los Planos arquitectónicos, Planos de división, Licencia de Ampliación, Modificación y Reforzamiento estructural y Licencia de Aprobación para planos de Propiedad Horizontal, todos los cuales deben elevarse a escritura publica con las finalidades de la Ley 675 de Agosto 3 del 2.001, tendrá fuerza obligatoria tanto para los actuales propietarios de la edificación y los terceros adquirentes a cualquier titulo, como los pertinentes para arrendatarios y ocupantes en general de las unidades privadas que conforman el **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**. **ARTICULO No. 6. - PROPIETARIOS DEL EDIFICIO.** El **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** es de propiedad del señor **FABIO ALBERTO ARIAS** y la señora **OLGA MARINA ARIAS RUBIIO**. El lote donde está construido la edificación comprende un área de: 299.00 m², y fue adquirido mediante Adjudicación en Sucesión, según la escritura pública N° 0789 del 13 de abril del 2018 de la Notaría Segunda del circulo de Cali y registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos bajo la M. I. N° 370-48281. El **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** tiene declaración municipal para Propiedad Horizontal No. _____ del ___ de _____ del 2.0___, expedida por la Curaduría Urbana ____ de la ciudad de Cali. Los linderos generales de la edificación según los planos de división son: **NORTE:** En 13.00 Mts., con el predio identificado con el número 3EN-05 de la Calle 47BN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **SUR:** en 13.00 Mts., Con la vía pública denominada Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **ORIENTE:** En 23.00 Mts., Con la vía pública denominada Avenida 3 EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali; **OCCIDENTE:** En 23.00 Mts., Con el predio identificado con el número 3EN-14 de la Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

ARTICULO No. 7. DETERMINACION DEL INMUEBLE Y SUS CARACTERISTICAS JURIDICAS ESPECIALES:

EL EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS se halla localizado en _____ del predio identificado con el número _____ de la ciudad de Cali, con la vía pública denominada Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, con una longitud de _____ Mts., con la vía pública denominada Avenida 3 EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, con una longitud de _____ Mts., con el predio identificado con el número _____ de la ciudad de Cali.

EL EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS tiene las siguientes características:

la Calle 47AN N° 3EN-04, actual nomenclatura urbana de la ciudad Cali, consta de Dos apartamentos en dos (2) pisos con acceso directo a la vía pública; por consiguiente son susceptibles de dominio particular y cuenta con bienes comunes y privados, sobre los cuales el (los) propietario (s) del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, ejercerán goce en forma indivisible, dentro de la ley y normas aquí contenidas. Así cada propietario es dueño absoluto de su unidad privada, pudiendo disponer de ésta, enajenarla, darla en anticresis, comodato, hipotecarla o arrendarla, gravar y limitar su dominio en cualquier forma y especialmente con derecho de uso de habitación o usufructo, sin tener que recurrir para ello al consentimiento de los demás propietarios del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**. De la misma manera los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su unidad privada. - En consecuencia, en la transferencia gravamen o embargo de una unidad privada, se entenderán comprendidos esos mismos actos en relación a ellos separadamente de la unidad privada a que acceden (artículo 19. Ley 675 del 2.001). - En los términos de los artículos 11 y 14 del presente reglamento, se determinan los bienes privados o exclusivos y los bienes comunes, respectivamente con su uso, áreas y linderos. **ARTÍCULO No. 8. DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS.** - Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 5o. de la Ley 675 del 2.001 sobre propiedad horizontal, se presenta a continuación la memoria descriptiva del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, localizado en la Calle 47AN N° 3EN-04, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. Esta edificación es un conjunto integrado por un lote de terreno y la edificación que se levanta sobre el mismo, los cuales se determinan así: **LOTE DE TERRENO:** Es un polígono regular con un área de 299.00 m²., barrio Vipasa, Predio Catastral Código Único 760010100029400190005000000005. Los linderos del lote son los que se describen en el artículo 10 del presente reglamento. - Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 5o. de la Ley 675 del 2.001 sobre propiedad horizontal, se presenta a continuación la memoria descriptiva del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, localizado en la Calle 47AN N° 3EN-04, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. Esta edificación es un conjunto integrado por un lote de terreno y la edificación que se levanta sobre el mismo. El lote de terreno es un polígono regular con un área de 299.00 m²., barrio Vipasa, Predio Catastral Código Único 760010100029400190005000000005. Los linderos del lote son los que se describen en el artículo 10 del presente reglamento.

figuran en el Artículo 6to. del presente reglamento. **LA EDIFICACION:** Sobre el lote anteriormente alinderado se construyó el **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** que consta de Dos (2) apartamentos en Dos (2) pisos. En total son Dos (2) las unidades jurídicas privadas. **NOMENCLATURA:** El **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** se identifica en sus puertas de acceso con el número **3EN-04 APTO 101** y **3EN-04 APTO 201** de la **Calle 47AN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN: DESAGÜES:** Las redes de desagües de aguas lluvias y aguas negras se construyeron en tubería de Gres y de PVC. **INSTALACIONES HIDRÁULICAS:** La tubería es de PVC, con accesorios en el mismo material. Se instalaron contadores independientes para cada unidad privada. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS:** Las redes están dispuestas en tubería incrustada en los muros y losas, con sus correspondientes accesorios y swiches de seguridad. Se instalaron contadores independientes para cada unidad privada. **ACABADOS:** Muros interiores con repello, estuco y pintura. Muros de cocinas y baños con enchapes en azulejón. Pisos interiores en baldosa. Puertas exteriores metálicas. Puertas interiores en madera. Ventanas metálicas. **CUBIERTA:** En estructura metálica y teja de barro. **CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD:** La clase y calidad de los acabados facilitan la higiene, la limpieza y el mantenimiento de todas las áreas interiores y exteriores. La amplitud de la fachada y la localización de las distintas dependencias con respecto al sol y a las corrientes de aire, aseguran excelentes condiciones de iluminación y ventilación. **Artículo No. 9.- DEL PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** - Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 5o de la Ley 675 del 2.001 sobre propiedad horizontal, se presenta a continuación el proyecto de división de la propiedad del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, sobre cuyos pisos se desea construir propiedad separada o horizontal, de acuerdo con las disposiciones de la ley ya mencionados. El **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** consta de dos (2) unidades jurídicas privadas, las cuales se encuentran en losas y exteriores. La amplitud de la fachada y la localización de las distintas dependencias con respecto al sol y a las corrientes de aire, aseguran excelentes condiciones de iluminación y ventilación. **Artículo No. 10.- DEL PROYECTO DE DIVISIÓN DEL EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** - Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 5o de la Ley 675 del 2.001 sobre propiedad horizontal, se presenta a continuación el proyecto de división de la propiedad del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS**, sobre cuyos pisos se desea construir propiedad separada o horizontal, de acuerdo con las disposiciones de la ley ya mencionados. El **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** consta de dos (2) unidades jurídicas privadas, las cuales se encuentran en losas y exteriores. La amplitud de la fachada y la localización de las distintas dependencias con respecto al sol y a las corrientes de aire, aseguran excelentes condiciones de iluminación y ventilación.

consta de Dos (2) pisos y esta conformado por Dos (2) unidades jurídicas privadas. La conformación de cada uno de los pisos es:

.....
.....
.....
.....

LOTE DE TERRENO 299.00 m²

PRIMER PISO **NADIR** **0.00 metros**

ALTURA **2.40 metros**

CENIT **2.40 metros**

AREA PRIVADA

Apto. 101 124.32 m²

Apto. 201 Dúplex (1er nivel) 23.85 m²

SUB-TOTAL AREA PRIVADA 148.17 m²

AREA COMÚN

Antejardín 114.73 m²

Garaje Apto. 101 9.80 m²

Patio "A" de uso exclusivo Apto 101 12.14 m²

Muros y Columnas 14.16 m²

SUB-TOTAL AREA COMUN 150.83 m²

SEGUNDO PISO **NADIR** **2.70 metros** 124.32 m²

ALTURA **2.40 metros** 23.85 m²

CENIT **5.10 metros** 148.17 m²

AREA PRIVADA

Apto. 201 Dúplex (2do Nivel) 132.36 m²

SUB-TOTAL AREA PRIVADA 132.36 m²

AREA COMÚN

12.14 m²

14.16 m²

150.83 m²

124.32 m²

23.85 m²

132.36 m²

132.36 m²

12.14 m²

14.16 m²

150.83 m²

124.32 m²

23.85 m²

132.36 m²

12.14 m²

	Balcón	1.60 m ²
	Cubierta Apto. 101	32.62 m ²
	Muros y Columnas	9.03 m ²
	SUB-TOTAL AREA COMUN	43.25 m²
CUBIERTA	NADIR	8.10 metros
	AREA COMÚN	
	Cubierta en teja	143.42 m ²
	SUB-TOTAL AREA COMUN	143.42 m²
TOTAL AREA PRIVADA:		280.53 m²
TOTAL AREA COMUN:		337.50 m²

ARTICULO No. 10. - AREAS PRIVADAS. - El EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS se divide en áreas privadas y áreas comunes, tal como aparece en el proyecto de división, la memoria descriptiva, los planos de división y planos arquitectónicos, que conjuntamente con este reglamento se protocolizan con el fin de dar cumplimiento en lo dispuesto en la ley 675 de 2.001. Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas, las cuales se determinan en el artículo 11 del presente reglamento y las comunes las que corresponden a los bienes comunes determinados en el artículo 14 del presente reglamento. En los planos de división, las áreas comunes aparecen rayadas con inclinación a 45 grados, con el fin de diferenciarlas claramente de las áreas privadas que aparecen en blanco. En los artículos 11 y 14 del presente reglamento, como se expresó anteriormente, se determina en forma dispuesta por las disposiciones legales que forman la propiedad horizontal o separada (ley 675 del 2.001) respectivamente, los bienes privados y bienes comunes con su localización y uso, áreas, linderos.

ARTICULO No. 11.- DETERMINACION DE LAS AREAS PRIVADAS. Son bienes de propiedad privada del EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS los espacios destinados a ser utilizados por una sola familia. Los espacios destinados a ser utilizados por una sola familia son: el apartamento, el departamento, el departamento independiente, el departamento independiente con terraza, el departamento independiente con terraza y piscina, el departamento independiente con terraza y piscina y el departamento independiente con terraza y piscina. En los planos de división, los espacios destinados a ser utilizados por una sola familia aparecen en blanco. En los artículos 11 y 14 del presente reglamento, como se expresó anteriormente, se determina en forma dispuesta por las disposiciones legales que forman la propiedad horizontal o separada (ley 675 del 2.001) respectivamente, los bienes privados y bienes comunes con su localización y uso, áreas, linderos.

suficientemente delimitados, susceptibles de aprovechamiento independiente y los cuales se determinan en este artículo.- Las Dos (2) unidades jurídicas privadas que conforman el **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** se determinan así:

PRIMER PISO: NADIR: 0.00 metros, con la losa común que lo separa del subsuelo común. ALTURA: Es de 2.40 metros. CENIT: 2.40 metros, con la losa común que lo separa del segundo piso. **Apartamento 101:** se accede a el a través de la puerta de acceso identificada con el N° **3EN-04 APTO 101** de la **Calle 47AN** actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. Está destinado para vivienda y consta de Garaje, Sala, Comedor, Cocina, Baño Social, Hall de T.V., Hall de Alcobas, Alcoba de Servicio, Tres Alcobas y Baño de Alcobas. Tiene área privada de 124.32 m². Sus linderos especiales de acuerdo con el plano de división son: **NORTE:** Del punto 3 al 4 en 7.15 metros, en línea quebrada, muro, ventanas, línea imaginaria y columnas comunes al medio que lo separan en parte del Patio "A" común de uso exclusivo de este apartamento, en parte del garaje común de uso exclusivo de este apartamento y en parte del predio identificado con el número **BEN-05** de la **Calle 47BN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ORIENTE:** Del punto 4 al 1 en 13.10 metros, en línea recta, muro, columnas, ventanas y puerta garaje comunes al medio que lo separan en parte del Antejardín común que da sobre la vía pública denominada **Avenida 3EN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **SUR:** Del punto 1 al 2 en 16.15 metros, en línea quebrada, muro, ventana, puerta de acceso y columnas comunes al medio que lo separan en parte del primer pisos del **Apartamento 201** de este edificio y en parte del antejardín común sobre la **Calle 47AN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al 3 en 21.50 metros, en línea recta, muro y columnas comunes al medio que lo separan del predio identificado con el número **3EN-14** de la **Calle 47AN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ESTE:** Del punto 3 al 4 en 7.15 metros, en línea quebrada, muro, ventanas, línea imaginaria y columnas comunes al medio que lo separan en parte del Patio "A" común de uso exclusivo de este apartamento, en parte del garaje común de uso exclusivo de este apartamento y en parte del predio identificado con el número **BEN-05** de la **Calle 47BN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ORIENTE:** Del punto 4 al 1 en 13.10 metros, en línea recta, muro, columnas, ventanas y puerta garaje comunes al medio que lo separan en parte del Antejardín común que da sobre la vía pública denominada **Avenida 3EN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **SUR:** Del punto 1 al 2 en 16.15 metros, en línea quebrada, muro, ventana, puerta de acceso y columnas comunes al medio que lo separan en parte del primer pisos del **Apartamento 201** de este edificio y en parte del antejardín común sobre la **Calle 47AN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al 3 en 21.50 metros, en línea recta, muro y columnas comunes al medio que lo separan del predio identificado con el número **3EN-14** de la **Calle 47AN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **ESTE:** Del punto 3 al 4 en 7.15 metros, en línea quebrada, muro, ventanas, línea imaginaria y columnas comunes al medio que lo separan en parte del Patio "A" común de uso exclusivo de este apartamento, en parte del garaje común de uso exclusivo de este apartamento y en parte del predio identificado con el número **BEN-05** de la **Calle 47BN**, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali.

nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **Apartamento 201 Dúplex (1er Piso):** se accede a él a través de la puerta de acceso identificada con el N° 3EN-04 APTO 201 de la Calle 47AN actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. Está destinado para vivienda y consta de Garaje y Escalera privada de acceso al segundo piso de este apartamento. Tiene área privada de 23.85 m² (de un total de 156.21 m²). Sus linderos especiales de acuerdo con el plano de división son: **NORTE:** Del punto 3 al 4 en 3.30 metros, en línea recta, muro y columnas comunes al medio que lo separan del Apartamento 101 de este edificio. **ORIENTE:** Del punto 4 al 1 en 6.05 metros, en línea quebrada, muro y columnas comunes al medio que lo separan del Antejardín común que da sobre la vía pública denominada Avenida 3EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **SUR:** Del punto 1 al 2 en 4.00 metros, en línea recta, puerta de acceso y de garaje comunes al medio que lo separan del antejardín común sobre la Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **OCCIDENTE:** Del punto 2 al 3 en 8.25 metros, en línea quebrada, muro y columnas comunes al medio que lo separan del Apartamento 101 de este edificio. **SEGUNDO PISO:** NADIR: 2.70 metros, con la losa común que lo separa del primer piso. **ALTURA:** Es de 2.40 metros. **CENIT:** 5.10 metros, con las vigas comunes que lo separa de la Cubierta. **Apartamento 201 Dúplex (2do Nivel):** se accede a él a través de escalera privada que viene del primer piso de este apartamento. Consta de: Sala, Comedor, Hall de T.V., Cocina, Tres Alcobas, Baño de alcobas, Zona de Ropas, Baño social y Estudio. Tiene área privada de 132.36 m², (de un total de 156.21 m²). Sus linderos especiales de acuerdo con el plano de división son: **NORTE:** Del punto 7 al 8 en 11.32 metros, en línea quebrada, muro, ventana y columnas comunes al medio, que lo separan en parte del vacío al garaje del Apartamento 101 en primer piso de este edificio y en parte con la cubierta común del Apartamento 101 de este edificio.

edificio. **ORIENTE:** Del punto 8 al 5 en 14.75 metros, en línea quebrada, muro, columnas y ventanas comunes al medio que lo separan del vacío al antejardín común sobre la Avenida 3EN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **SUR:** Del punto 5 al 6 en 11.05 metros, en línea quebrada, muro, puerta ventana y columnas comunes al medio que lo separan en parte del Balcón común de uso exclusivo de este apartamento y en parte del vacío al antejardín común sobre la Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali. **OCCIDENTE:** Del punto 6 al 7 en 23.74 metros, en línea quebrada, muro, ventanas y columnas comunes al medio que lo separa en parte del predio identificado con el número 3EN-14 de la Calle 47AN, actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, en parte de la cubierta común del apartamento 101 de este edificio y en parte del vacío al patio "A" común de uso exclusivo del apartamento 101 de este edificio. **ARTICULO No. 12.** En cada unidad privada corresponde al respectivo propietario como dominio particular: A) la superficie correspondiente al área determinada para cada uno de ellos. B) el revestimiento y otros materiales que constituyen los respectivos pisos. C) los revestimientos internos de los muros y antepechos que demarcan el área de cada uno de ellos y revestimiento de cielo rasos dentro de los respectivos espacios. D) los muros divisorios que existieren en cada uno de ellos en toda su longitud, espesor y altura con sus correspondientes revestimientos a excepción de los muros donde se incrustan bajantes que son de propiedad común. E) los implementos sanitarios de baños en ellos existentes. F) las instalaciones eléctricas, telefónicas, de acueducto, desagües, con las conducciones respectivas y demás accesorios existentes dentro del perímetro de cada una de las unidades de propiedad particular. G) los contadores individuales de energía y acueducto que sirven exclusivamente a las respectivas unidades de propiedad particular. H) los marcos a las vidrieras y

demás accesorios que constituyen las puertas y ventanas interiores de los tres apartamentos. l) en general todo el espacio o cubo correspondiente dentro de la superficie delimitada y el cielo raso de la cubierta correspondiente en cada unidad. **ARTICULO No. 13.-** Los teléfonos de las unidades de dominio particular serán de propiedad individual de los respectivos dueños. **ARTICULO No 14.- BIENES DE PROPIEDAD COMUN O BIENES COMUNES:** Son bienes de propiedad común los necesarios para la existencia seguridad y conservación del Edificio y en general los que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de su apartamento en los términos de la ley, de la escritura de constitución de propiedad horizontal de este reglamento. En armonía con el artículo 19o. de la ley 675 del 2.001, se reputan como bienes de propiedad común los siguientes: 1) La totalidad del lote en el cual se levanta la edificación, de acuerdo con su ubicación, áreas, linderos y medidas que se detallan en el artículo 4 de este reglamento. 2) Subsuelo correspondiente al indicado terreno con todos los cimientos y fundiciones existentes, así como todas las instalaciones ubicadas en el subsuelo, tales como desagües, redes de acueducto, canalizaciones eléctricas y telefónicas, etc.; 3) Las losas de concreto reforzado, Columnas y Muros de carga, que forman cada uno de los pisos de la edificación, ya que son parte sustancial de su estructura. 4) Los muros perimetrales del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** en todas sus alturas incluyendo antepechos de las ventanas exteriores y los muros que separan los bienes de propiedad particular de los de uso común, 5) Los muros interiores de las unidades de propiedad particular cuando por tales muros pasen instalaciones de luz, agua, teléfono y desagües que afecten otros sectores de la edificación y los muros de propiedad común. 7) Las partes del sistema eléctrico de la edificación en cuanto estén localizados en los bienes de propiedad común. 8) Todo el sistema en general de redes de acueducto, tuberías, desagües, tuberías de gas y calefacción central. 9) Los muros de fachada y los muros de división de todas sus alturas incluyendo antepechos de las ventanas exteriores y los muros que separan los bienes de propiedad particular de los de uso común. 10) Los muros interiores de las unidades de propiedad particular cuando por tales muros pasen instalaciones de luz, agua, teléfono y desagües que afecten otros sectores de la edificación y los muros de propiedad común. 11) Las partes del sistema eléctrico de la edificación en cuanto estén localizados en los bienes de propiedad común. 12) Todo el sistema en general de redes de acueducto, tuberías, desagües, tuberías de gas y calefacción central.

alcantarillado, hasta la entrada de una de las unidades privadas. Además, es de propiedad común todo el sistema de bajantes de aguas lluvias y negras que atraviesan la edificación. 9) Los marcos que constituyen las puertas y ventanas exteriores, pero por ser uso exclusivo de los propietarios de cada unidad de propiedad particular, su conservación, mantenimiento y reparación quedaran a cargo de tales propietarios incorporados de una u otra forma a los bienes de propiedad común que se han relacionado y destinado para el servicio o utilización de los mismos. Para dar cumplimiento a las disposiciones legales sobre la materia, a continuación, se determinan las áreas comunes con especificaciones de ubicación y superficie en metros cuadrados. **PRIMER PISO:** A) Antejardín con 114.73 m²; b) Garaje Apto. 101 con 9.80 m²; c) Patio "A" de uso exclusivo del Apto. 101 con 12.14 m² y d) Muros y columnas con 14.16 m². **SEGUNDO PISO:** a) Balcón de uso exclusivo del Apto. 201 con 1.60 m²; b) Cubierta en Teja Apto. 101 con 32.62 m² y c) Muros y Columnas con 9.03 m². **CUBIERTA:** a) Cubierta en teja de barro con 143.42 m². **ARTICULO No. 15:** Cada propietario podrá servirse de su arbitrio de los bienes de uso común siempre que los utilice según su destino ordinario y normal que no perturbe e impida el uso legítimo de los demás y no contrarie las disposiciones del presente reglamento. **ARTICULO No. 16:** El EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS debe estar en todo momento asegurado contra incendios, el seguro deberá hacerse por el valor comercial de la edificación en una compañía de servicios debidamente autorizada por la superintendencia bancaria. Las indemnizaciones provenientes del seguro de incendios se destinarán en primer término a la reconstrucción de la edificación, pero si la obra no es posible y el o los propietarios acuerdan unánimemente no emprender la reconstrucción, esas indemnizaciones se distribuirán entre el o los copropietarios en proporción al derecho de cada cual según el coeficiente o porcentaje para cada apartamento.

que figura en el artículo 18 de este reglamento. (Artículo 26 de la ley 675 del 2.001).- **ARTICULO No. 17.-** Cada propietario de las unidades privadas de la edificación, deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, y reparación de los bienes comunes y el pago de las primas de seguros de incendios en la proporción al valor inicial calculado de acuerdo con el porcentaje o coeficiente que figura en el artículo 16 de este reglamento para las unidades privadas, salvo distribución acordada unánimemente por los propietarios reunidos en asamblea. **ARTICULO No. 18.-** Para efectos de los artículos 4, 5 y 26 de la ley 675 del 2.001 que le asigna a la totalidad de las áreas privadas o exclusivas un valor convencional del 100%. Este valor se divide y distribuye proporcionalmente entre las unidades privadas de acuerdo a su área. Con base en lo anterior tenemos para cada unidad privada de esta edificación los siguientes coeficientes o porcentajes:

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA (M ²)	PORCENTAJE (%)
Apto. 101	124.32	44.316
<u>Apto. 201 Dúplex</u>	<u>156.21</u>	<u>55.684</u>
TOTAL:	280.53	100.00

PARAGRAFO 1º: De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 en su **Artículo 26. Determinación.** Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio o conjunto. **PARAGRAFO 2º:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 del 2001 en su **Artículo 3. Definiciones.** Para efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: **Área Privada Construida:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 de 2001 en su Artículo 3. Definiciones. Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio o conjunto. De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de agosto 3 del 2001 en su Artículo 3. Definiciones. Para efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: Área Privada Construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de

conformidad con las normas legales. **Area Privada Libre:** Extensión superficialia privada semi-descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. **PARAGRAFO 3º** Es entendido que el derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes será proporcional al porcentaje indicado en el artículo 18, el cual se mantendrá invariable salvo que la asamblea de copropietarios en pleno y en forma unánime decida otra manera de hacerlo.

ARTICULO No. 19.- Los avalúos fijados por la oficina de catastro municipal en cuanto alteren en cualquier forma los precios convencionales de las operaciones, no modifican los porcentajes calculados en el precipitado artículo, ya que su única finalidad, es la de determinar los derechos y obligaciones de los copropietarios según el mandato expreso de la ley. **ARTICULO No. 20.-** Para liquidar la cuota de proporcionalidad con que cada propietario de las unidades privadas debe contribuir a las expensas de que trata el artículo 15 del presente reglamento, la cuota que corresponde recibir en caso de divisiones de los bienes comunes, se solicitará como coeficiente al porcentaje señalado en el artículo 16 de este reglamento, salvo que todos los propietarios de la edificación determinen en asamblea una forma diferente de contribuir, tal como se expresa en el artículo 15 de este reglamento.

ARTICULO No. 21.- Los impuestos y/o tasas que afecten a cada unidad privada, serán pagados directamente por su respectivo propietario, como se tratara de predios aislados. Los nuevos impuestos que causen reajustes por concepto de acueducto, energía eléctrica, valorización, etc., y que afectan a la totalidad de la edificación serán pagados por los propietarios de las unidades privadas en proporción y de acuerdo con los porcentajes señalados en el artículo 16 de este reglamento, los impuestos y reajustes serán de cargo respectivo al titular que figura en el momento en que se causen. **ARTICULO**

No. 22.- La división de los bienes comunes sólo se podrá solicitar cuando la edificación se destruyere en su totalidad o se deteriorase en una proporción y se ordenare su demolición, de conformidad con el artículo 988 del código civil colombiano (artículo 20 de la ley 675 del 2.001). **ARTICULO No. 23.-** Cuando se reconstruyere total o parcialmente la edificación subsistirán las hipotecas constituidas en las mismas condiciones de antes. **ARTICULO No. 24.- DESTINO DE LOS APARTAMENTOS.-** El destino ordinario y normal de los bienes de uso común es el de servir a los propietarios para el ejercicio de sus prerrogativas de dueño sobre su apartamento. Los apartamentos únicamente se podrán destinar para vivienda, son expresamente contrarios a la destinación los siguientes actos: 1) obstruir las puertas, pasillos, para la locomoción de manera que dificulte el cómodo paso o acceso a ellos; 2) usar los mismos espacios comunes como lugar de reuniones que causen incomodidad a los del Edificio. 3) sostener en las paredes o pisos comunes cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos o cavidades en los mismos, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez de estos elementos. **ARTICULO No. 25.- DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS:** El derecho de cada copropietario de los bienes comunes será proporcional al porcentaje calculado para cada unidad. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su unidad privada, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente de la unidad privada a que acceden. Cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en arrendamiento o en anticresis o ejercer cualquier acto de posesión, o de dominio sobre las áreas de propiedad privada a que pertenezcan sin necesidad del consentimiento de los otros copropietarios (artículo 16 de la ley 675 del 2.001), disfrutar de los servicios comunales de limpieza, aseo y mantenimiento de las áreas comunes y de otra propiedad en común, y de los servicios de mantenimiento de la unidad privada y de su unidad privada. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su unidad privada, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos separadamente de la unidad privada a que acceden. Cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en arrendamiento o en anticresis o ejercer cualquier acto de posesión, o de dominio sobre las áreas de propiedad privada a que pertenezcan sin necesidad del consentimiento de los otros copropietarios (artículo 16 de la ley 675 del 2.001), disfrutar de los servicios comunales de limpieza, aseo y mantenimiento de las áreas comunes y de otra propiedad en común, y de los servicios de mantenimiento de la unidad privada y de su unidad privada.

vigilancia y mantenimiento, intervenir en las deliberaciones de la asamblea de copropietarios con derecho a voz y voto, si está al día en el pago de las cuotas a su cargo por expensas necesarias, seguro de incendio, reparaciones, mejoras de la edificación o cualquier concepto con la administración. Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos del demás copropietario o sus inquilinos que comprometa la seguridad, solidez y salubridad de la edificación, hacer uso de las áreas privadas y de los demás bienes comunes únicamente de acuerdo con la ley y este reglamento cumpliendo las disposiciones de administración que no pueden buscar cosa distinta, sino el correcto funcionamiento de todos los servicios para beneficio de los copropietarios de la edificación. Para mantener un buen estado de conservación y funcionamiento las reparaciones internas de su área privada cuya omisión pueda ocasionar daños y perjuicios resultantes del incumplimiento de esta obligación y, de los abusos que efectúan de los consumos de los servicios públicos colocados en las zonas comunes:

ARTICULO No. 26.-OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Los copropietarios están obligados a dar fiel y estricto cumplimiento en las disposiciones legales que rige la propiedad horizontal al presente reglamento y en especial a lo siguiente: A) contribuir a las expensas comunes de acuerdo a lo expresado en el reglamento, debiendo hacer los pagos en forma y oportunidad que establece la administración de la edificación. Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación de la respectiva unidad privada, si por no hacer oportunamente estas reparaciones disminuye el valor de la edificación o se ocasionaren graves molestias o se exponen a algún peligro las demás unidades de propiedad privada, el infractor o respectivo propietario responderá de todo perjuicio, además si por rotura de colectores de aguas negras y tuberías de agua potable que no fueren de uso común

deben ser reparados de acuerdo con el reglamento en forma y oportunidad. Efectuar las reparaciones necesarias para la conservación de la respectiva unidad privada, si por no hacer oportunamente estas reparaciones disminuye el valor de la edificación o se ocasionaren graves molestias o se exponen a algún peligro las demás unidades de propiedad privada. El infractor o respectivo propietario responderá de todo perjuicio, además si por rotura de colectores de aguas negras y tuberías de agua potable que no fueren de uso común

ocurridas en las unidades de unidad privada, por reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia de uno de los usuarios de las áreas privadas o sus dependencias, se ocasionaran desperfectos en las inmediatas, inferiores o colindante, el propietario que hubiere causado por negligencia el daño que motivó el desperfecto o deterioro está obligado a repararlo a sus expensas. En caso de venta o transferencia de la unidad privada el propietario se obliga a: 1) Comunicar al propietario de las otras unidades privadas el nombre completo y domicilio del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar del otorgante del título traslativo del dominio. 2) A exigir al nuevo adquirente, en la escritura de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento. **ARTICULO No. 27.-** Queda prohibido la instalación de antenas en fachadas y deberá obtenerse la aprobación por unanimidad de los copropietarios, para la instalación de ellas en la cubierta final del Edificio. **ARTICULO No. 28.-** El o los propietarios de cada unidad privada no podrá elevar nuevos pisos o realizar sobre la cubierta alguna otra obra, sin el consentimiento de los otros propietarios y les está prohibido hacer obras que perjudiquen con la solidez de la edificación, como excavaciones, sótanos, etc. **ARTICULO No. 29.-** La dirección, administración y fiscalización de la persona jurídica denominada **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** se hará a través de la Asamblea General de Propietarios y el Administrador General. **ARTICULO No. 30.-** La asamblea de copropietarios estará formada por los propietarios de las unidades privadas en las condiciones que establece el presente reglamento. La asamblea es la máxima autoridad en todos los asuntos referentes a la administración, conservación y reparación de la edificación con la ley y este reglamento. **ARTICULO No. 31.-** La asamblea de copropietarios funcionará con la mira de obtener el pleno respeto de los derechos de los propietarios y el fiel cumplimiento de los

de la persona jurídica denominada **EDIFICIO**

de Propietarios y el

de copropietarios

en las

la máxima

conservación y

ARTICULO No. 31.-

de obtener el pleno

deberes de estos, de manera que la administración de la edificación realice sus labores en las mejores condiciones posibles, su integración y su funcionamiento se someterá a las siguientes normas: 1) la asamblea de copropietarios sólo podrá sesionar válidamente si asisten a ella los propietarios de las unidades privadas. 2) todo acuerdo que tome la asamblea requerirá para su aprobación la unanimidad de los copropietarios en todo caso. - 3) en la edificación todas las decisiones se tomarán por unanimidad de los copropietarios de las unidades privadas, según el caso de que dichas unidades pertenezcan a varios copropietarios, pues aquí se entiende que el derecho de los propietarios de esa sola unidad es uno e indivisible. 4) cada unidad otorga a su titular el derecho a participar en las deliberaciones y decisiones de la junta administradora. En consecuencia, el titular de cada unidad solo tiene derecho a un voto. Este derecho al voto es indivisible, por lo tanto, si una unidad pertenece en proindiviso a varias personas estas como titulares deberán designar de común acuerdo y por la mayoría de votos al representante. 5) La asamblea se reunirá ordinariamente la segunda semana del mes de enero de cada año y extraordinariamente cuando la solicite uno de los propietarios al administrador, o este lo considere necesario. Las reuniones de la asamblea, tendrán lugar en la ciudad de Cali, preferiblemente en la misma edificación, en el día y hora que señale el administrador. Si la asamblea no es convocada para su sesión en la fecha señalada, esta podrá reunirse en la misma edificación, el primer lunes del mes de febrero. Si los propietarios están presentes o debidamente representados podrán constituirse en asamblea sin necesidad de cita previa. 6) El administrador convocará a las reuniones de la asamblea con una anticipación de no menos de cinco (5) días hábiles mediante citación escrita, entregada personalmente a cada propietario en su unidad privada o domicilio. 7) Al empezar la reunión

se iniciará la redacción del acta correspondiente dejando constancia de los asistentes con sus respectivas firmas en el libro de actas. Antes de finalizar la reunión se terminará el acta de la misma forma y se someterá a la discusión final de los asistentes y será aprobado por unanimidad de los copropietarios.

8) Se llevará un libro de actas en el que se dejará constancia de las reuniones, deliberaciones y decisiones de la asamblea, cada acta será firmada por los propietarios asistentes. **ARTICULO No. 32.-** El administrador del Edificio presentará a consideración de la asamblea, un proyecto de presupuesto anual de gastos, calculando el valor probable de las expensas necesarias, ordinarias y extraordinarias que se han de causar en el año siguiente, incluyendo el déficit del ejercicio anterior, si lo hubiere o rebajando el superávit del período anterior, si existiere. Al elaborar el presupuesto para cada anualidad, el administrador tendrá en cuenta de incluir la partida correspondiente para la reserva de prestaciones sociales del personal de trabajadores que tuvieron el servicio de la edificación. **ARTICULO No. 33.-** Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa, el administrador convocará en asamblea extraordinaria, inmediatamente a los propietarios y por unanimidad de los propietarios demandará los reajustes de lo que corresponde a cada propietario indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes, de acuerdo con los porcentajes o coeficientes indicados en el artículo 16 de este reglamento. **PARAGRAFO:** Este mismo procedimiento se seguirá para el pago de las sumas presupuestadas para la reconstrucción de la edificación. **ARTICULO No 34.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la ley 675 del 2.001 la copia del acta de la asamblea de copropietarios en que se aprueban los presupuestos de ingresos y en general en la que se acuerdan expensas comunes y que se liquide la cuota correspondiente a cada propietario tendrá

la fuerza de un título ejecutivo. El propietario que no pague el monto de la cuota correspondiente al año siguiente al de la asamblea que acordó el pago de la cuota, será considerado moroso y se le aplicará el artículo 47 de la ley 675 del 2001. El propietario que no pague el monto de la cuota correspondiente al año siguiente al de la asamblea que acordó el pago de la cuota, será considerado moroso y se le aplicará el artículo 47 de la ley 675 del 2001. El propietario que no pague el monto de la cuota correspondiente al año siguiente al de la asamblea que acordó el pago de la cuota, será considerado moroso y se le aplicará el artículo 47 de la ley 675 del 2001.

el mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas vencidas con 60 días de mora señalados a cada uno de ellos. Cuando es el caso es responsabilidad del administrador adelantar la ejecución de estos conceptos sin esperar orden ni autorización de la asamblea y responderá a su negligencia a este respecto la no ejecución de estos actos. **ARTICULO No. 35** - Son atribuciones de la asamblea de copropietarios los siguientes: 1.- Organizar la administración general de la edificación y velar por el buen cumplimiento al presente reglamento. 2.- Vigilar los trabajos que realice el administrador. 3.- Velar por el buen uso y goce, destinación y conservación de los bienes comunes. 4.- Liquidar las cuotas de dinero que se deben sufragar los propietarios por expensas necesarias o que le correspondan a recibir en caso de división de los bienes comunes. 5.- Fijar los plazos dentro de los cuales los propietarios deben pagar las cuotas a que se refieran al numeral anterior. 6.- Resolver la construcción de la edificación. 7.- Asignarle al administrador las funciones que considere convenientes. **ARTICULO No. 36**- La administración está encabezada de un administrador que será rotativamente uno de los copropietarios de las dos unidades privadas, comenzando el primer año por el propietario o por los varios propietarios representados por uno (1), elegido en la forma que se determine en el numeral 4o del artículo 29 de este reglamento, del Apto. 101, y el año siguiente el propietario o por los varios copropietarios representados por uno, y así sucesivamente hasta que cada uno de los copropietarios de las dos (2) unidades jurídicas privadas haya desempeñado tal cargo o si así lo decidieren podrá ser una firma o persona natural acreditada en la administración de propiedad raíz. **ARTICULO No. 37**- Son funciones del administrador las siguientes: 1.- Representar judicialmente y extrajudicialmente a la comunidad de propietarios, si tiene título de abogado y si no otorgar los poderes necesarios para el caso en las

reclamaciones, juicios y actuaciones concernientes a la administración, reconstrucción, conservación y mejoras de la edificación. 2.- Mantener en correcto funcionamiento los servicios y el uso de los bienes comunes. 3.- Cumplir o hacer cumplir a los habitantes o simples usuarios de la edificación las disposiciones de la asamblea y de este reglamento. 4.- Realizar las obras urgentes que exija la seguridad, integridad, ornato o existencia de la edificación y ejecutar los trabajos que ordenare o autorice la asamblea. 5.- Convocar oportunamente a la asamblea para las reuniones ordinarias o extraordinarias. 6.- Presentar a la asamblea para su aprobación el proyecto de gastos que deben hacerse ordinariamente dentro del año. 7.- Atender la correspondencia relativa a la edificación, archivar y cuidar de los libros de cuentas, comprobantes, contratos y libros de actas. 8.- Recaudar los dineros que deban pagar los propietarios, invertirlos en los fines consiguientes y mantener fondos disponibles en la cuenta de ahorros o bancaria. 9.- Elaborar y presentar a la consideración de la asamblea, los balances de cuentas cortadas a treinta y uno (31) de diciembre de cada año. 10.- Desempeñar las demás funciones que le sean asignadas por la asamblea. **ARTICULO No. 38.-**

La calidad del administrador se acreditará mediante copia de la escritura pública y protocolización del acta de copropietarios en que se hizo la elección. **ARTICULO No. 39.-** La asamblea puede crear el cargo de revisor fiscal cuando lo estime conveniente, y hacer el nombramiento respectivo por períodos de un año, contados desde el día de la elección y poder ser removido indefinidamente en cualquier momento a voluntad de la asamblea.

ARTICULO No. 40.- Son funciones del Revisor Fiscal: a) Efectuar con la regularidad que indique el consejo, el arqueo de fondos comunes; b) Velar porque los libros y cuentas del edificio estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el consejo y c) Informar por escrito y en

el momento de la reunión de la asamblea que se hizo la elección, de la forma en que se ha desempeñado el cargo de revisor fiscal durante el período respectivo por el cual fue nombrado, y poder ser removido indefinidamente en cualquier momento a voluntad de la asamblea. **ARTICULO No. 41.-** El Revisor Fiscal debe efectuar con la regularidad que indique el consejo, el arqueo de fondos comunes; b) Velar porque los libros y cuentas del edificio estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el consejo y c) Informar por escrito y en el momento de la reunión de la asamblea que se hizo la elección, de la forma en que se ha desempeñado el cargo de revisor fiscal durante el período respectivo por el cual fue nombrado, y poder ser removido indefinidamente en cualquier momento a voluntad de la asamblea.

oportunidad al administrador y al consejo sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo deberá presentar a consideración de la asamblea. **ARTICULO No. 41.-** El revisor fiscal no podrá ser ninguno de los propietarios del Edificio, ni podrá estar ligado dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o del segundo de afinidad con el administrador y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la administración, el revisor fiscal debe ser contador público (artículo 205 - 207 del código de comercio). **ARTICULO No. 42.- DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de propiedad horizontal y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. **Comité de Convivencia.** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de Propiedad Horizontal, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será *ad honorem*. 2. **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. **Parágrafo 1º.** Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará

compuesto por un número impar de miembros

que no podrán ser propietarios de unidades de vecindad.

El comité de convivencia será suscrita por

los miembros del comité y por las partes en

un acta que deberá ser firmada por las partes

interesadas y por los miembros del comité, de

acuerdo con lo establecido en el artículo

100 del código de comercio. Los miembros elegidos por la

asamblea general de copropietarios serán

integrado por un número impar de Tres (3) o mas personas. **Parágrafo 2º.** El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. **Parágrafo 3º.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capitulo II del Titulo XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO No. 43.- FONDO DE RESERVA: Para atender todos los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, crease un fondo de reserva que será reglamentado por la Asamblea General y manejado por el Consejo de Administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios, el que se fija, mientras la asamblea no disponga otra cosa, en el Diez por ciento (10%) de la cuota mensual que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el cuadro de coeficientes y por el término de un (1) año.

ARTICULO No.44.- CUENTAS BANCARIAS: El consejo de administración y el administrador del edificio abrirán las cuentas bancarias que se crean necesarias, para el deposito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondo de reserva.

ARTICULO No.45.- DISPOSICIONES VARIAS: Las unidades privadas que conforman al edificio, se entregarán como cuerpo cierto, sin que sus actuales propietarios ni la persona que elaboró el presente reglamento tengan responsabilidad alguna sobre la exactitud de las áreas, linderos y alturas libres que se determinan.

ARTICULO No.46.-El presente reglamento de copropiedad del **EDIFICIO BIFAMILIAR ARIAS** regirá desde la fecha en que sea elevado a escritura pública con las finalidades de la ley (**HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**).

.....

.....
.....

OTORGAMIENTO. Leído el presente instrumento por el compareciente lo aprueba y manifiesta que no tiene nada que adicionar a lo escrito.

AUTORIZACIÓN. Habiéndose dado cumplimiento a todas las formalidades, el suscrito Notario autoriza el presente instrumento, el cual firma con el otorgante, previa advertencia del Registro en el término legal. El Notario advirtió a la compareciente que las declaraciones emitidas por ella deben obedecer a la verdad. Que es responsable penal y civilmente en el evento de que se utilice este público instrumento con fines fraudulentos o ilegales. Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de la compareciente que no expresó en este documento. El presente instrumento fue leído totalmente y en forma legal por la compareciente, quien previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores imparte sin objeción su aprobación, al verificar que no hay error, en este público instrumento, y que si apareciere un error no corregido antes de ser firmado da lugar a una escritura aclaratoria que con lleva nuevos emolumentos notariales a cargo de la compareciente, al tenor del artículo 102 del Decreto 960 de 1.970 es un instrumento público separado con todas las formalidades necesarias y de la persona que interviene en él. Así mismo por encontrar que se expresa su voluntad de manera fidedigna en estas declaraciones y que es conciente que la responsabilidad de cualquier naturaleza recae sobre ella y en especial las de carácter civil y penal en caso de violación de la Ley.

DERECHOS _____ **RESOLUCIÓN 4188 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2.001.** SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS AA-0000000.

.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
c.c. 16.679.029 de Cali (V)
ESTADO CIVIL:

OLGA MARINA ARIAS RUBIO
c.c. 31.879.116 de Cali (V)
ESTADO CIVIL:

.....
NOTARIA
DEL CIRCULO DE SANTIAGO DE CALI

PORTAFOLIO

ariasfabioa@yahoo.es
ariasfabioa@gmail.com

nellyparra@hotmail.com
nellyparra2002@gmail.com

ARA S.A.S

FARA S.A.S

Arquitecta

NELLY PARRA B.

nellyparra@hotmail.com

nellyparra2002@gmail.com

310 3784402

Arquitecto

FABIO ALBERTO ARIAS R.

ariasfabioa@yahoo.es

ariasfabioa@gmail.com

310 510 2206

Nuestra Visión

Ser reconocidos como una buena opción para nuestro mercado.

Nuestra Misión

Brindar bienestar, seguridad y confianza en el desarrollo de las soluciones de diseño y construcción requeridas por nuestros clientes.



Certifica que:

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
C.C. 16679029

Asistió al Seminario

*Introducción al modelado y coordinación de proyectos
totalmente integrados BIM con énfasis en revit*

Celebrado en la ciudad de Santiago de Cali, entre los días 18 de febrero y
2 de abril de 2020, con una duración de treinta (30) horas.

Director
Centro de Consultoría y Educación Continua



Certifica que:

NELIDA DEL SOCORRO PARRA BARON
C.C. 45490471

Asistió al Seminario

*Introducción al modelado y coordinación de proyectos
totalmente integrados BIM con énfasis en revit*

Celebrado en la ciudad de Santiago de Cali, entre los días 18 de febrero y
2 de abril de 2020, con una duración de treinta (30) horas.

Director
Centro de Consultoría y Educación Continua

*Somos una
empresa
coordinadora de
proyectos BIM.*

Nuestra Experiencia

Diseño:

Diseños de centros comerciales, oficinas, diseños institucionales (salud), vivienda multifamiliar y unifamiliar, Bodegas.

Construcción:

Reforzamiento de estructuras en concreto, montajes de estructuras metálicas, construcción de estructuras en concreto de edificios en altura y casa unifamiliares.

Interventorías:

Reforzamientos de estructuras de obras institucionales (salud) y de edificios de vivienda en altura. Construcción de restaurantes y comedores institucionales (clínica de Occidente, Clínica de los Remedios, Clínica Farallones, Fundación Valle del Lily, Clínica Palma Real de Palmira, Baxter Cali, Friomix.)

ÍNDICE

	<i>Pág</i>
1. Edificio Caña Brava-----	04
2. Centro Comercial Chipichape-----	05
3. Diseño de la ampliación del Centro Comercial Chipichape-----	07
4. Edificio Hábitat-----	10
5. Edificio Torres de Alicante-----	11
6. Edificio Torre Galeón-----	12
7. Centro Comercial Chipichape-----	13
8. Diseño Centro Comercial Palmetto-----	14
9. Diseño Mercado Puerto Tejada-----	15
10. Edificio Spirale-----	16
11. Construcción sala VIP de Avianca-----	18
aeropuerto de Cali	

ÍNDICE

	<i>Pág</i>
12. Clínica Nuestra Señora de los Remedios-----	19
13. Diseño casa en lago Calima-----	23
14. Estación de servicio Simón Bolívar-----	24
15. Diseño bodega galvanizadora de la costa-----	27
16. Diseño Iglesia El Camino Cali-----	28
17. Diseño Centro Comercial Cacique-----	30
18. Montaje de estructura metálica de----- Price Smart	31
19. Diseño edificio de oficinas Procaña-----	32
20. Diseño y construcción Chalet-----	33
21. Diseño y construcción casa Mosquera-----	34
22. Diseño restaurante en Santa Monica-----	35

ÍNDICE

	<i>Pág</i>
23. Diseño Iglesia Fundación El Camino Cali-----	36
24. Diseño portería conjunto residencial Prados del Norte-----	37
25. Diseño de oficinas edificio Las Américas-----	38
26. Diseño casas Adosadas-----	39
27. Diseño de edificio Cabrera-----	40
28. Diseño de edificio Escobar-----	41
29. Diseño de portería Alameda del Palmar-----	42
30. Diseño de casa de campo Kilómetro 30 via al mar-----	43

01

EDIFICIO CAÑA BRAVA EN EL INGENIO CALI-VALLE

Mayo 1992.



Objeto:

Diseño arquitectónico
edificio de aparta
estudios

Diseño Arquitectónico:

Arquitecto Fabio Alberto
Arias R.

Arquitecto Alvaro
Avendaño C.



05

Objeto:

Reforzamiento y ampliación del edificio de parqueaderos.

Diseño Estructural:

ing. Jaime H. De La Cruz.

Diseño Arquitectónico: Arquitecto

Fabio Alberto Arias R.

Arquitecto Nelly Parra B.

Tiempo de obra:

9 meses.

02

CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE

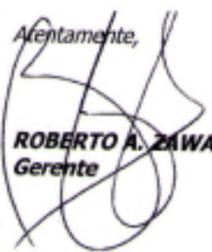
Mayo 2003.



A QUIEN INTERESE

El suscrito Gerente del Centro Comercial Chipichape con Nit. No. 800.256.395-5 certifica que la firma **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO ARQUITECTO**, tuvo a cargo los diseños del edificio de torre de parqueaderos, 42 oficinas y la ampliación del centro comercial en locales, parqueaderos y hotel de 12 pisos con un área de 58.000 m2 e igualmente tuvo a su cargo la construcción de la torre de parqueaderos con un área de 17.015 m2 cuyo costo fue de \$3.800.000.000 y las 42 oficinas con un área de 3.600 m2 cuyo costo fue de \$ 1.200.000.000.oo. Aproximadamente.

Para constancia de lo anterior se firma a los (04) días del mes de Septiembre de 2007.

Atentamente,

ROBERTO A. ZAWADZKY ARIAS
Gerente

02

CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE

Certificado

03

DISEÑO DE LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE

Diciembre 2004



07



*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*



08



03

DISEÑO DE LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE



03 DISEÑO DE LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE

Licencia de obra



Carrera 40 No. 5C-58
Municipio de Cali

CURADURIA URBANA TRES

1 DE 1

RESOLUCION NO. CU3 - 002930 DE AÑO 2004 MES 12 DIA 21

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998

CONSIDERANDO:

QUE EL SEÑOR(A)S) CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE SOLICITO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO No. CU3 - 463 - 18 DE AÑO 2004 MES 11 DIA 02 QUE HECHA LA COMUNICACION DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS, NO SE PRESENTARON OBJECIONES QUE OBTUVO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. CU3-002187 DEL 30 DE JULIO DE 2003 EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA TRES QUE PRESENTO ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPETARIOS No. 16 DEL 06 DE MARZO DEL 2004 EN LA CUAL APRUEBAN LA CONSTRUCCION DE OFICINAS EN LA TORRE DE PARQUEADEROS Y SE AUTORIZA LA DESAFECTACION GENERAL DE LAS AREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO ECONOMICO Y SE LE OTORGAN FACULTADES EXPRESAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACION PARA QUE SE DISPONGA LA ENAJENACION DE LAS AREAS COMUNES DESAFECTADAS.

QUE EL PROYECTO SE AJUSTA ESPECIALMENTE AL PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 9 DEL DECRETO 1052 DEL 10 DE JUNIO DE 1998, EN EL QUE SE ESTABLECE SE CONCEDA LICENCIA CON BASE EN LA NORMA VIGENTE AL MOMENTO DE RADICACION, QUE LA SOLICITUD INICIAL POR PARTE DE LOS INTERESADOS INCLUYE EL PLANTEAMIENTO DE UN PROYECTO INTEGRAL AL CENTRO COMERCIAL, CONSISTENTE EN LOCALES COMERCIALES, PARQUEOS Y HOTEL EN 12 PISOS, EN EL PREDIO UBICADO EN EL COSTADO OCCIDENTAL LO CUAL QUEDA PENDIENTE DE APROBACION.

QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ACUERDO 089 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2005, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR,

RESUELVE:

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN INOMINADO CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE ADICION DE OFICINAS, LOCALES Y PARQUEADEROS AL SEÑOR(A)S) CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE IDENTIFICADO CON NIT 89224376-5 DE PARA EL PREDIO No. 2313291002 M.L. 376 51743 DEL BARRIO O URBANIZACION CHIPICHAPE UBICADO EN (DIRECCION O COORDENADAS) AVENIDA EN 37N-2595, AVENIDA EN 37A-37 CON VIGENCIA DE 24 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA: LINEA DE DEMARCAACION O ESQUEMA BASICO No. 8282 DE AÑO 2003 MES 02 DIA 25 PARAMENTOS: CALLE 37N SEGUN PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO APROBADO. ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. CALZADA DE 8.40 MTS. VIA DE 24.00 MTS. AVENIDA 6 NORTE SEGUN PROYECTO URBANISTICO ARQUITECTONICO APROBADO. ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. CALZADA DE 8.00 MTS. VIA DE 21.00 MTS. VAS V.L.P. Y V.A.P.

AREA DE ACTIVIDAD CENTRALIDAD AAC TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON REINTEGRACION MODERADA - COM ESTRATO 01 COMUNA 02 ARQUITECTO FABRICA ARIAS R POLIGONO 81 CONSTRUCTOR RESPONSABLE CAMPO ARIAS DE LA CRUZ MATRICULA 86582 CC 805027418-1 TEL: 8601308

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL				AREA M ²			EDIFICIOS Y PISOS		
		ANTIG	NUOVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS EXT	Adecus.	Ampla	Const. Nueva	CANTIDAD Edificios Pisos/Edif
COMERCIO SERVICIOS	CENTRO COMERCIAL	1		1		271		7205.79	17015.56		
											2 2

AREAS DE CONSTRUCCION												
Area	Del Lote	Libre	1° Piso	2° Piso	3° Piso	4° Piso	5° Piso	P. Sup. (1)	Sótanos (2)	Seresotanos (3)	P. inferior (4)	Total
M ²			3016.62	577.37			3320.11	3320.11	8679.35			17015.56

ARTICULO 3. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, QUE SERA CUANDO SE CUMPLINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN.

- ARTICULO 4. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE:
- La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la seguridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constructivos del espacio público (Decreto Nacional 2150 de 1995).
 - Instalar una valla con dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga firme e firme el desarrollo. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cms por 70 cms. En la valla se debe indicar al menos: la clase, número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o Curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, nombre o razón social del titular, tipo de desarrollo (uso, metros cuadrados de construcción, altura, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos). La valla debe instalarse a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y debe permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. (Decreto 1052 de 1998).
 - La construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción actualmente vigentes, dentro la licencia compranda una estructura que cubra las normas de construcción actualmente vigentes, cuando la licencia compranda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área. Para la iniciación de obra deberá poseerse la respectiva licencia ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y disposiciones de la resolución 441 de 1994 del ministerio del medio ambiente, si el proyecto lo requiere.
 - Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obras, personas, vehículos y propiedades vecinas (Acu. 30 de 1990).
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1052 de 1998).
 - Instalar equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 de 1997 y Decreto 3122 de 1997).

NOTAS: LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA. LA CURADURIA URBANA 3 DE CALI ASUME RESPONSABILIDAD POR LA INOBSERVANCIA DE LO EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE ELLAS SE DERIVEN.

ARTICULO 5. ESTA RESOLUCION APRUEBA 41 OFICINAS EN SEXTO PISO, DEL EDIFICIO DE PARQUEOS Y CASINO, 26 LOCALES Y 6 KIOSCOS, CON UN TOTAL DE 464 PARQUEOS ENTRE LOS CUALES SE ENCUENTRAN 273 PARQUEOS ANTERIORMENTE APROBADOS MEDIANTE RESOLUCION CU3-002187 DEL 30 DE JULIO DE 2003 POR EXCESO Y 271 PARQUEOS NUEVOS EN SOTANO.

ARTICULO 6. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

EGL

Arquitecto
Curador

MARTHA CECILIA CÁCERES GÓMEZ

04

EDIFICIO HÁBITAT

Marzo 2004

Objeto:

Construcción de la estructura en concreto a porticada a la vista.

Diseño:

Cadavid Arquitectos.

Área construida:

1800 M².

Tiempo de obra:

6 meses.



05

EDIFICIO TORRES DE ALICANTE

Julio 2005



Objeto:

Construcción del reforzamiento de la estructura con pantallas de concreto.

Diseño:

Ing. Gilberto Areiza.

Área intervenida:

3.800 M².

Tiempo de obra:

52 días.

06**EDIFICIO TORRE
GALEÓN****2005*****Objeto:***

Construcción del reforzamiento de la estructura con mampostería estructural.

Diseño:

Jaime Hernán De La Cruz.

Área intervenida:

4780 M².

Tiempo de Obra:

4 meses.



Objeto:

Construcción de 44 oficinas encima del edificio de parqueaderos

Diseño:

Arq. Fabio Alberto Arias R.

Arq. Nelly Parra B.

Área Construida:

3600 M².



07

**CENTRO
COMERCIAL
CHIPICHAPE.**

2006

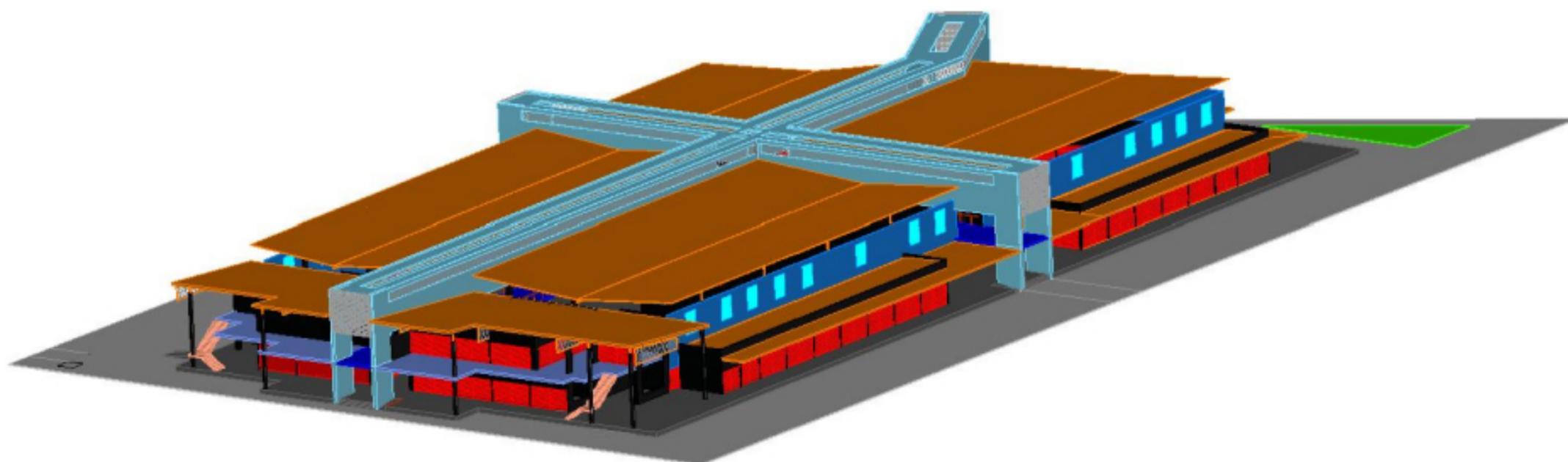




08

DISEÑO CENTRO COMERCIAL PALMETTO POPAYAN

2006



09

DISEÑO MERCADO PUERTO TEJADA

2006

*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*

**10****EDIFICIO
SPIRALE***Julio 2006****Objeto:***

Construcción de la estructura en concreto a la vista.

Diseño:

ARQ. Juan Felipe Cadavid.

Área Construída:

4.800 MT²

Tiempo de obra:

6 meses

Cálculo estructural:

ING. Federico Buendía.

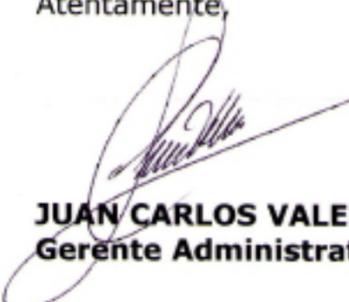


Santiago de Cali, Septiembre 03 de 2007

A QUIEN PUEDA INTERESAR

Por medio de la cual certificamos que la firma **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO-ARQUITECTO**, estuvo a cargo de la construcción de la estructura del Edificio de apartamentos **SPIRALE COMPLEX** en la ciudad de Cali, en un área de 4.800 M2, por un valor de \$ 1.284.266.693 en el año 2006.

Atentamente,


JUAN CARLOS VALENCIA LEMOS
Gerente Administrativo

www.masspazio.com

• info@masspazio.com
Calle 15N # 9N - 27 PBX: 684 33 44 Fax: 681 59 06 Cali - Colombia

10

EDIFICIO SPIRALE

Certificado

11

CONSTRUCCIÓN SALA VIP DE AVIANCA AEROPUERTO DE CALI

2007

Objeto:

Construcción sala VIP de
Avianca Aeropuerto de Cali
Área Construida:

303 M².



12

CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS

Julio 2007

Objeto:

Interventor. Reforzamiento estructural, diseño UCI y construcción, diseño hospitalización 7 piso y construcción, diseño de rehabilitación y construcción, diseño imagenología, diseño ampliación hospitalización.

Diseño:

ARQ. Nelly Parra B

ARQ. Fabio A Arias R

Área construída:

4.800 MT²

Tiempo de obra:

3 años.

Cálculo estructural:

ING. Juan Raúl Solarte



12

CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS

HOSPITALIZACIÓN 7 PISO

20





12 CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS

UCI

CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS

Certificado



A QUIEN PUEDA INTERESAR

Por medio de la presente certificamos que la firma **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO ARQUITECTO** presta sus servicios como interventor en la Clínica Nuestra Señora de Los Remedios desde el año 2007 hasta la fecha en las obras que estamos adelantando en la ciudad de Cali.

Proyecto casa de habitaciones y oficinas administrativas de la clínica.
 Proyecto remodelación de urgencias.
 Proyecto de Rehabilitación.
 Proyecto de remodelación de Unidad de Cuidados intensivos 41 camas.
 Proyecto de reforzamiento de estructura del edificio.
 Proyecto de Hospitalización del séptimo piso.
 Proyecto de coordinación de diseños de Imagenología.

Esta a su cargo armar los presupuestos base y las licitaciones de los proyectos que hemos emprendidos así como la coordinación de los planos arquitectónicos y técnicos, y la interventoría en la construcción.

Para constancia de lo anterior se firma a los (07) días del mes de octubre del 2010.

Atentamente,

Laura Patricia Alvarez
LAURA PATRICIA ALVAREZ C.
 Directora Financiera



Instituto de Religiosas de
SAN JOSÉ DE GUZMÁN

Conn. (572) 628 10 00 - 684 83 00
 Fax: (572) 667 27 87
 Avda. 2a. Norte No. 24-157
 www.clinicalosremedios.org
 Cali - Colombia

13

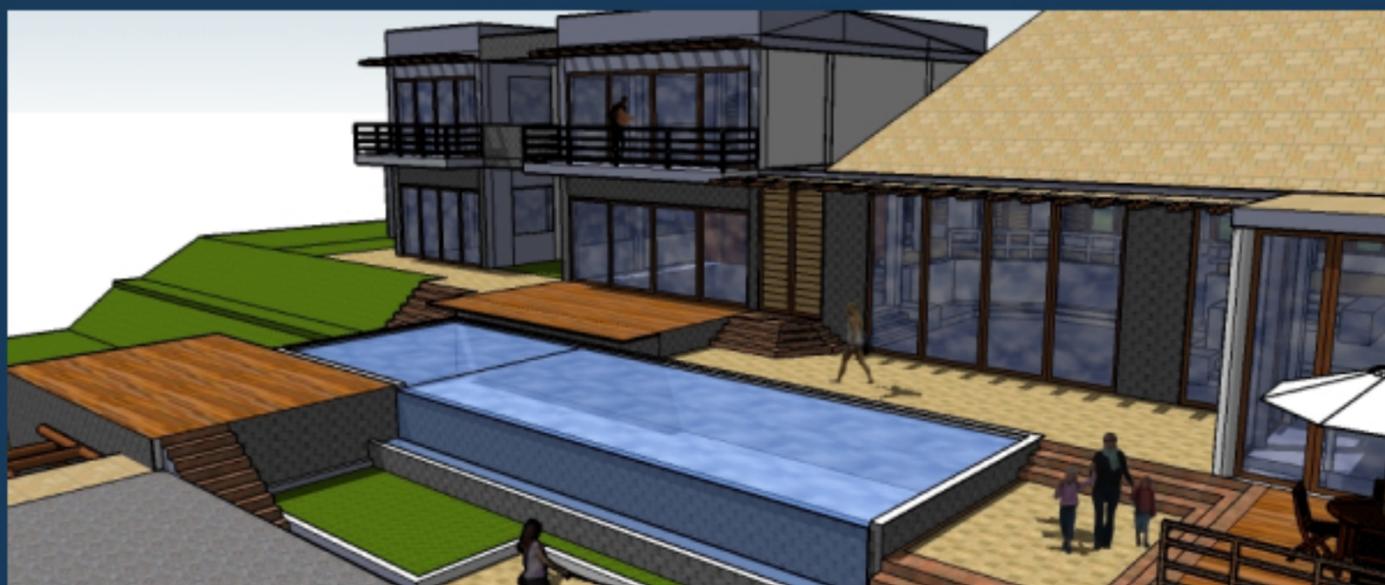
**DISEÑO CASA
EN EL LAGO
CALIMA
PROPIETARIO
EDILVERTO
VARGAS**

2008

*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*



23





Proceso de montaje de cerramientos Prado

14

ESTACIÓN DE SERVICIO SIMÓN BOLIVAR

Marzo 2009

Diseño arquitectónico:

ARQ. Nelly Parra B

ARQ. Fabio A Arias R

Constructora:

ARQ. Fabio A Arias R

Estructura metálica:

Prado Transformados
metálicos S.A.

14 ESTACIÓN DE SERVICIO SIMÓN BOLIVAR

Marzo 2009

Área construída:

650 M²

Interventoria:

AICO LTDA

Propietarios:

Jorge Morera

Ruben Morera

1 DE 2

CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION 3OP.1 No. CU3 - 004904 DE AÑO 2009 MES 01 DIA 16

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO OBRA NUEVA

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 564/2006 Y DECRETO 4397/2006.

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)(ES) JORGE ELIECER MORERA GARCIA Doc. Id 15488543
 SOLICITÓ LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO No. 76021-3-08-0415 DE AÑO 2008 MES 10 DIA 30
 QUE REALIZADA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS EN PUBLICACION EN PRENSA NO SE PRESENTARON OBJECIONES.

QUE PLANEACION MUNICIPAL MEDIANTE OFICIO No 13295 DEL 30 DE OCTUBRE DE 2008 ENCUENTRA VIABLE QUE SE CONTINUE ADELANTANDOSE EL TRAMITE DE APROBACION DEL PROYECTO ACORDE CON LO CONSIGNADO EN EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 564 DE 2006, EN RAZON A QUE LA SOLICITUD DE LICENCIA SE RADICO EN FORMA INCOMPLETA EL 23 DE JULIO DE 2008 Y SE COMPLETO SU DOCUMENTACION EL 18 DE JULIO DE 2008 DENTRO DE LOS 30 DIAS QUE ESTABLECE EL MENCIONADO ARTICULO, CONVIRTIENDOSE EN UNA RADICACION EN LEGAL Y DEBIDA FORMA; POR LO QUE NO AFECTA DE NINGUNA MANERA EL TRAMITE DADO A LA SOLICITUD CON LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL DECRETO MUNICIPAL 0080 DEL 17 DE JULIO DE 2008.

QUE PLANEACION MUNICIPAL EMITE CONCEPTO DE USO DEL SUELO PERMITIDO PARA LA ESTACION DE SERVICIO CON NUMERO DE RADICACION SOU-020019 DAP-2007 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2007.

QUE PLANEACION MUNICIPAL EMITE CONCEPTO DE USO DEL SUELO PERMITIDO PARA LA REVISION TECNICO MECANICA AUTOMOTRIZ CON NUMERO DE RADICACION SOU-020012 DAP-2007 DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2007.

QUE PLANEACION MUNICIPAL EXPIDE LA RESOLUCION No D-4132 21-356 DE DICIEMBRE DE 2007 POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESQUEMA BASICO DE IMPLANTACION DEL PROYECTO C.D.A. ESTACION DE SERVICIO SIMON BOLIVAR.

QUE EL PROYECTO SE ADOGE A LO ESTABLECIDO EN LA CIRCULAR DE PLANEACION MUNICIPAL No 9770 DE AGOSTO 23 DE 2007 Y CUMPLE CON LA NORMA ESTABLECIDA EN EL DECRETO 681 DEL 2 DE OCTUBRE DE 2007.

QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ACUERDO 069 DEL 25 DE OCTUBRE DE 2000, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 193 DE SEPTIEMBRE 9 DE 2006 (FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANA REGIONAL), ACUERDO 115 DE AGOSTO 15 DE 2003 (FICHAS NORMATIVAS DE LA CIUDAD SUR Y SUROCCIDENTAL).

ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.
 EN VIRTUD DE LO ANTERIOR,

RESUELVE :

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA UN PROYECTO OBRA NUEVA DENOMINADO CDA SIMON BOLIVAR AL SEÑOR(A)(ES) JORGE ELIECER MORERA GARCIA Doc. Id 15488543 PARA EL PREDIO No. K043200010000 M.I No (S) 370 449352
 DEL BARRIO O URBANIZACION CIUDAD LA COMPAÑI UBICADO EN CALLE 25 # 83-51
 CON VIGENCIA DE 24, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA. LINEA DE DEMARCAACION O ESQUEMA BASICO No. LD: SOU-016623-DAP-2007 DE 26/10/2007
 PARAMENTOS : CALLE 25 V.A.P. VIR. SEGUN MOJONES DE LA URBANIZACION ANTEJARDIN DE 5.00 M. ANDEN DE 8.00 M. (ZONA DURA DE 3.00 M). CALZADA DE 7.20 M. CALLE 26 V.L.S. Y CARRERA 83 V.L.S. SEGUN MOJONES DE LA URBANIZACION ANTEJARDIN DE 3.00 M. ANDEN DE 2.40 M. VIA DE 12.00 M. CARRERA 83C V.C. SEGUN MOJONES DE LA URBANIZACION ANTEJARDIN DE 5.00 M. ANDEN DE 3.00 MTS VIA DE 28.00 M.
 AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL NETA - RN ESTRATO 3 COMUNA 17
 TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA - GDM POLIGONO 101 SUBAREA 1
 ARQUITECTO FABIO ALBERTO ARIAS R. Mat. No. 13700-66552 VALOR 5059362
 IMPULSO DE DELINEACION 0004787 FECHA I.D. 11/19/2008 TEL: (Telefonos)
 CONSTRUCTOR RESPONSABLE MEYHER S INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES LTDA NIT 815000206-7

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGUN USO GENERAL						AREA M ²					ML	
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			Adoc	modif	Ampli a	Obra Nueva	Refor. Estruct		Demol.
		ANTIG	NUOVA	TOTAL	PARTI	VIS INT.	VISEXT							
Comercio/Servicios	Centro de diagnostico automotor	0	1	1	0	19	0	0	0	0	4222.35	0	0	0
Comercio/Servicios	Estación de Servicio	1	1	2	0	7	0	0	0	0	552.97	0	0	0

AREAS DE CONSTRUCCION												
Area	Del Lote	Libro	1° Piso	2° Piso	3° Piso	4° Piso	5° Piso	P. Sup. (0)	Sótanos (0)	Semisótanos	P. Inferior (0)	Total
N°	9135	542168	3713.32	548.36	612.04	0	0	0	0	0	0	4774.72

EDIFICIOS - PISOS										INDICES	
Edif.	Pisos	Cart.	Pisos	Cart.	Pisos	Cart.	Pisos	Cart.	Pisos	IO=0.4	IC=0.52
1	3	0	0	0	0	0	0	0	0		

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION APRUEBA UN CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTOR CON 19 PARQUEOS PARA VISITANTES Y 42 PARQUEOS PARA EL SERVICIO Y UNA ESTACION DE SERVICIO CON 4 ISLAS SURTIDORAS DE COMBUSTIBLE, 7 PARQUEOS PARA VISITANTES Y 16 PARQUEOS PARA LOS SERVICIOS DE LAVADO, CAMBIO DE ACEITE Y BALANCEO.

ARTICULO 4. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO QUE SERA CUANDO SE CULMINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN.

L. C. Caud



15
**DISEÑO BODEGA
GALVANIZADORA
DE LA COSTA
CARTAGENA
BOLIVAR**

2009

16

DISEÑO IGLESIA EL CAMINO CALI

2010

Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.

28



16

DISEÑO IGLESIA EL CAMINO CALI

Fotos

29

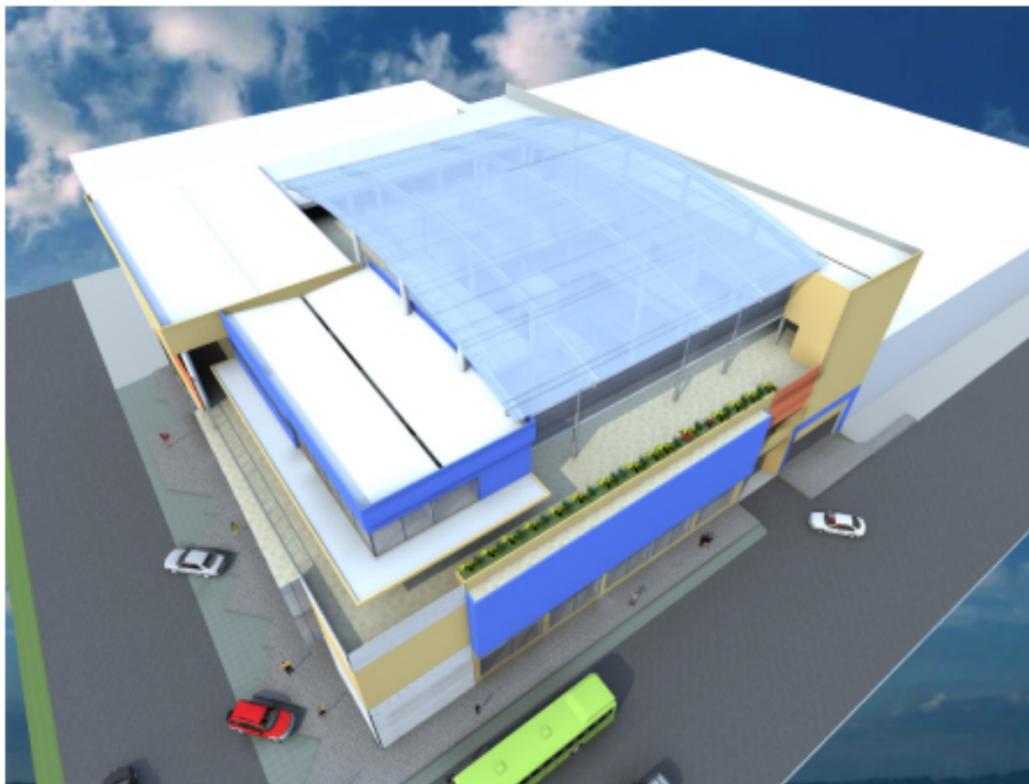


17

DISEÑO CENTRO COMERCIAL CACIQUE EN JAMUNDI VALLE

2010

Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.

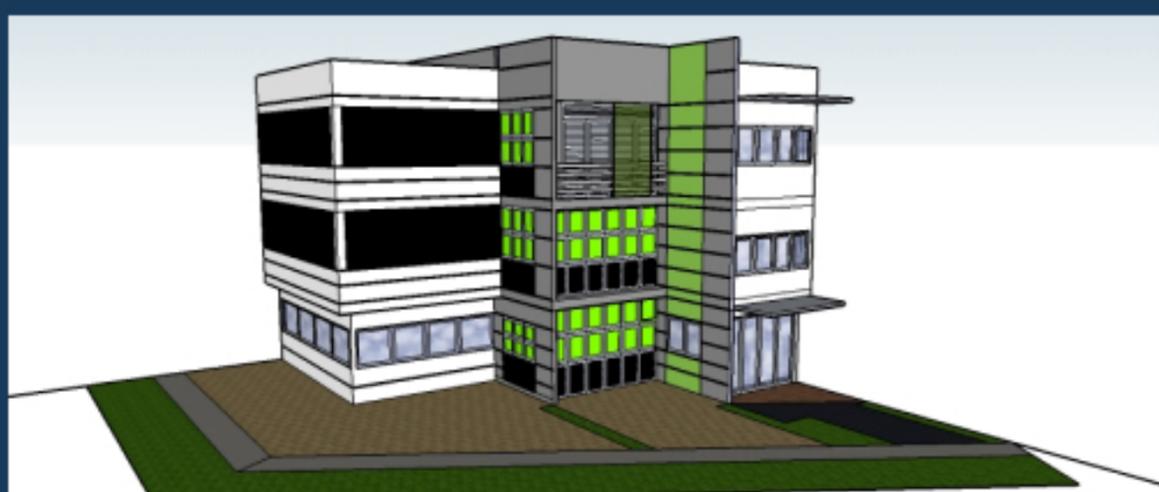




18 MONTAJE DE ESTRUCTURA METALICA DE PRICE SMART SUR CALI

2012

Objeto:
Montaje de la Estructura
metálica
Área Construida:
5.600 M²



19

DISEÑO EDIFICIO DE OFICINAS PROCAÑA

2012

*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*

20

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN CHALET EN SANTA HELENA VALLE DEL CAUCA

2013



*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*

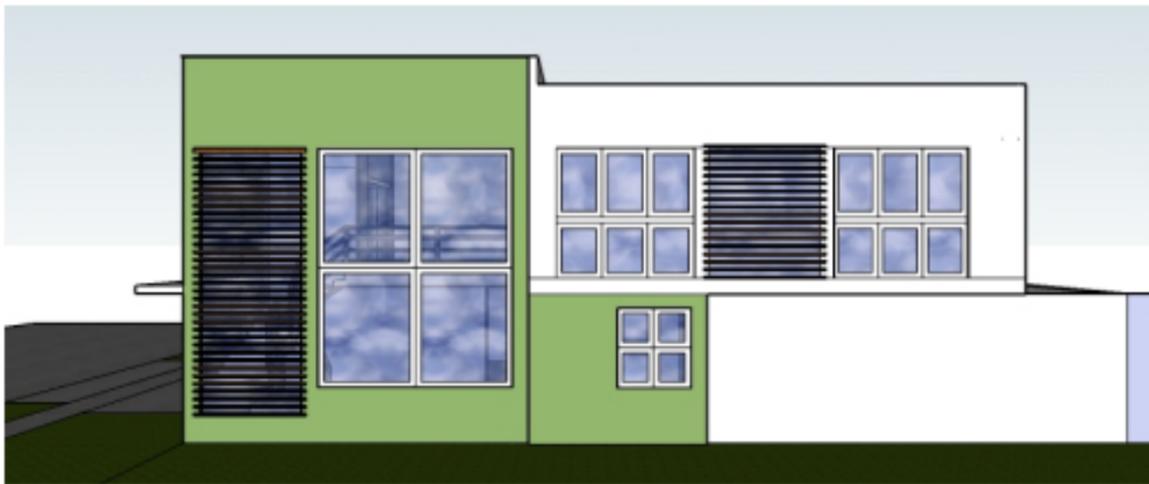
21

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN CASA MOSQUERA BARRIO VIPASA CALI

Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.

2013

34



22

DISEÑO RESTAURANTE EN SANTA MONICA CALI

2014



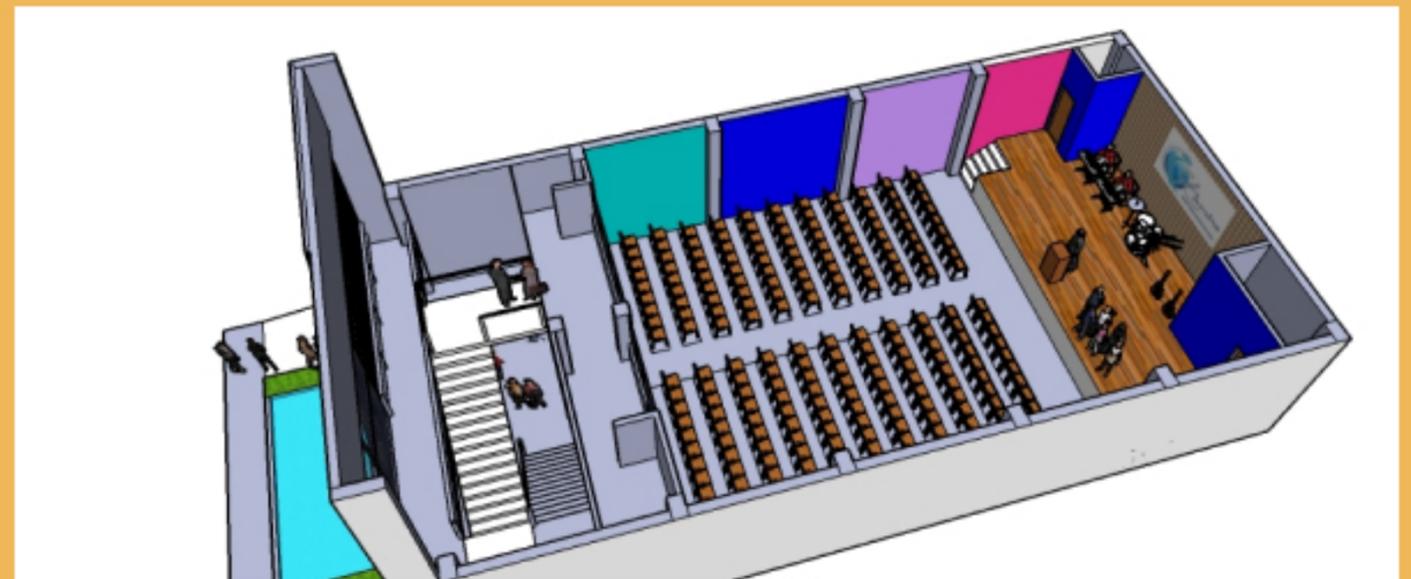
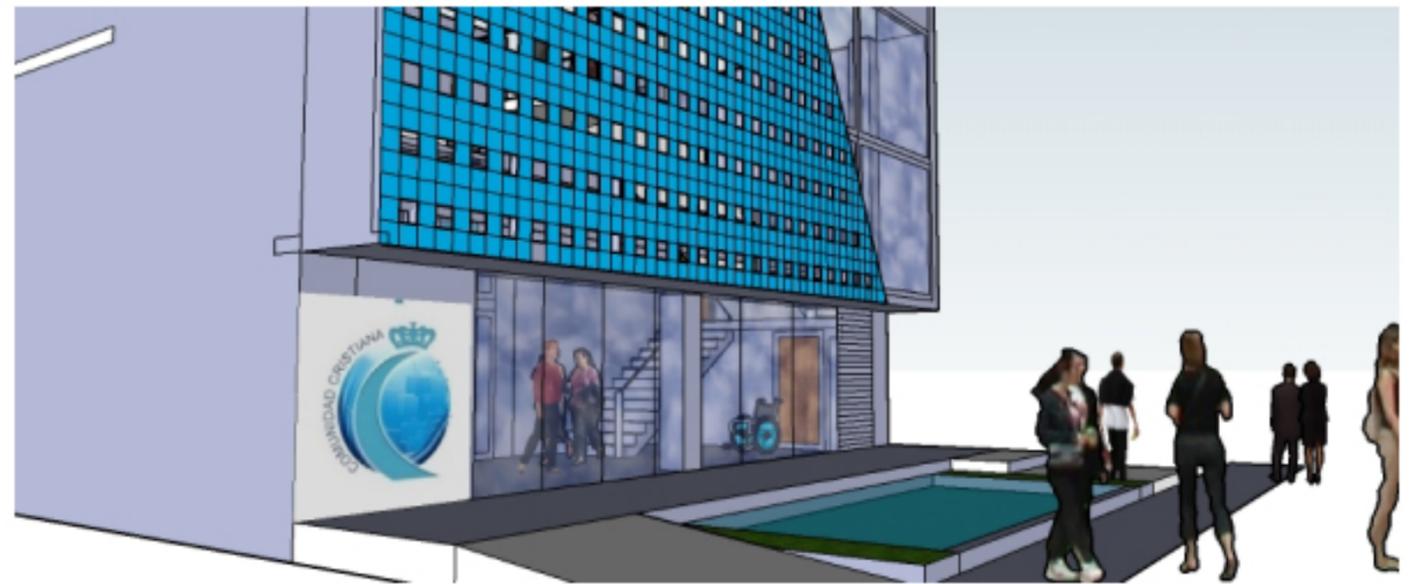
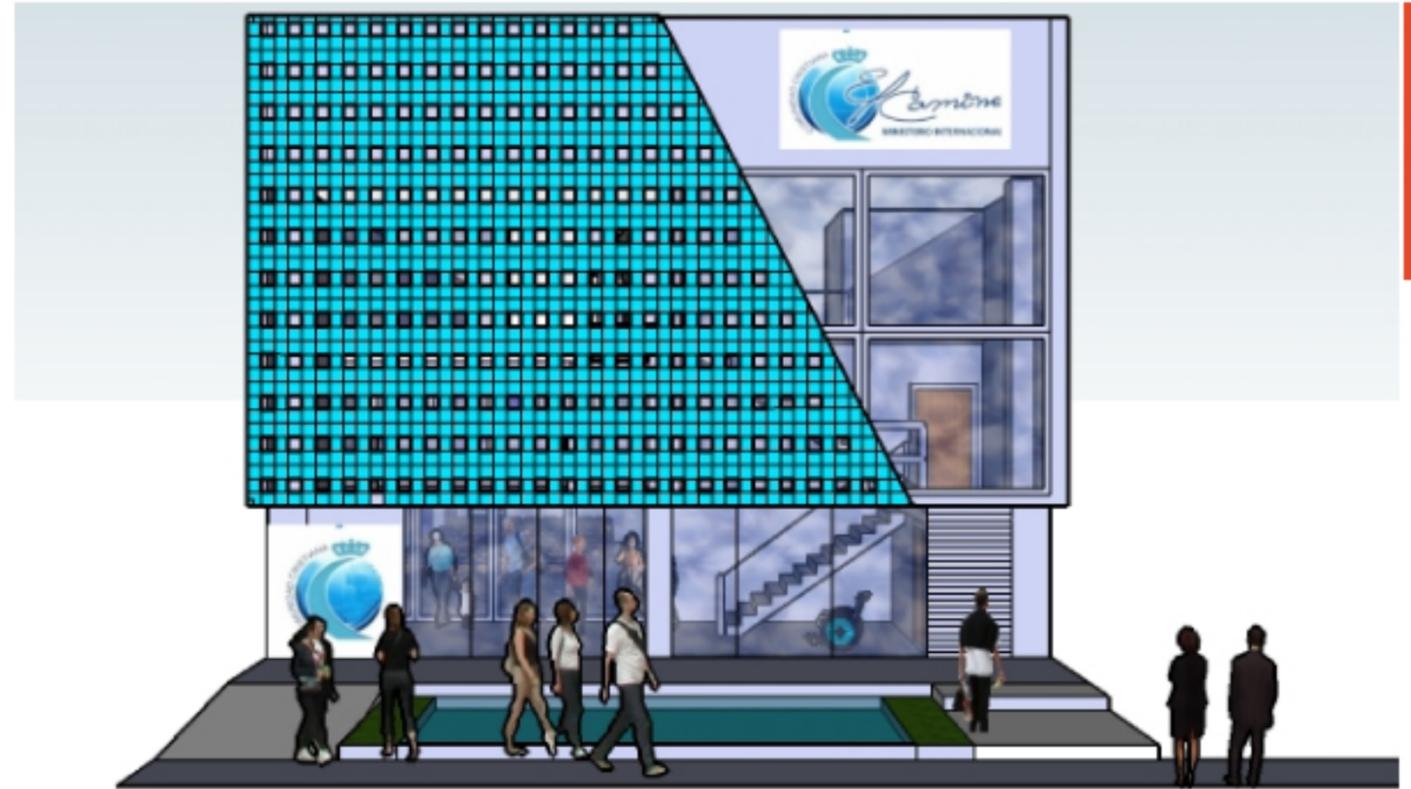
*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*

23

DISEÑO IGLESIA FUNDACION EL CAMINO CALI BARRIO LA FLORA

2015

Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.





24

DISEÑO PORTERIA CONJUNTO RESIDENCIAL PRADOS DEL NORTE

2015

25

DISEÑO DE OFICINAS EDIFICIO LAS AMÉRICAS

2016

Objeto:

Diseño de edificio de
oficinas

Área Construida:

3.590 M²

Diseño arquitectónico:

ARQ. Nelly Parra B

ARQ. Fabio A Arias R

38



26

DISEÑO CASAS ADOSADAS EN LA MORADA JAMUNDÍ VALLE

2017

*Arquitecto
Fabio A Arias R
Arquitecta
Nelly Parra B.*



27

DISEÑO DE EDIFICIO CABRERA BARRIO ALAMEDA CALI

2018

Objeto:

Diseño de edificio de
apartamentos.

Área Construida:

219 M²

Diseño arquitectónico:

ARQ. Nelly Parra B

ARQ. Fabio A Arias R

40





28

**DISEÑO DE
EDIFICIO ESCOBAR
BARRIO BELISARIO
CAICEDO CALI**

2018

Objeto:

Diseño de edificio de
apartamentos.

Área Construida:

270 M²

Diseño arquitectónico:

ARQ. Nelly Parra B

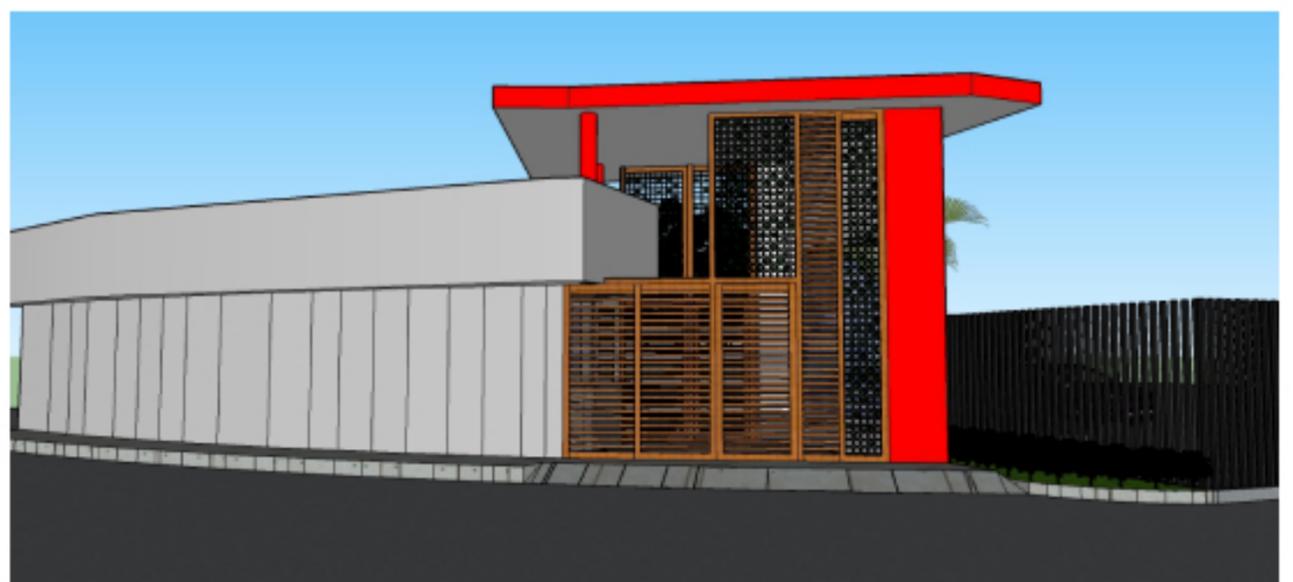
ARQ. Fabio A Arias R

29
DISEÑO DE
PORTERÍA
ALAMEDA DEL
PALMAR CALI

2018



42





30

**DISEÑO DE CASA
DE CAMPO
KILOMETRO 30
VIA AL MAR**

2020

Objeto:

Diseño de casa de
campo

Área Construida:

1.200 M²

Diseño arquitectónico:

ARQ. Nelly Parra B

ARQ. Fabio A Arias R

segundo envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Mar 19/12/2023 10:50 AM

Para:margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>;olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>;Juzgado 04 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (3 MB)

Poder y contestación proceso Divisorio20231218_23051035.pdf; Poder y Demanda de reconvencción20231218_23083692.pdf; PASO A PASO grafica y planos DEL PROSESO.pdf; PLANTA 1° PISO ACTUAL.pdf; PLANO PH PRIMER PISO.pdf; PLANO PH SEGUNDO PISO.pdf; PLANTA 2° PISO ACTUAL.pdf;

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 12:25 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

 [anexos contestación proceso divisorio20231218_23312848.pdf](#)  [ANEXOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN.pdf](#)  [Portafolio-FARA SAS.pdf](#)

Respetados Doctores JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, estoy adjuntando 5 archivos, en el cuerpo de este correo con los archivos de la referencia. Contestando la demanda dentro del termino legal, pues La notificación electrónica se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje

Decreto 806 del 2020, contenido en la Ley 2213 del 2022

bogada - Conciliadora

Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jvalbuena@hotmail.com

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REF.: PODER CONTESTACION DEMANDA

PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

RADICADO: 004-2023-00246-00

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial a la Doctora JENNIFER VALBUENA RIVERA , igualmente mayor y de esta vecindad, identificado con la cédula número 31977513 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional número 119769 , para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

C.C. No 16.679.029 de Cali

PODER ESPECIAL
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Cali, 2023-12-15 16:15:30

Ante GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO NOTARIA 5 DEL
 CIRCULO DE CALI compareció
ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO
 Identificado con C.C. 16679029

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autoriza el tratamiento de sus datos personales al ser verificados en línea cotejando sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar esta autenticidad. Código Idado



Firma compareciente

ACEPTO:

JENNIFER VALBUENA RIVERA

C.C. No 31977513

T.P 119769



177-088dc46d

Abogada - Conciliadora



Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jennivalbuena@hotmail.com

SEÑORES

JUZGADO CUARTO (4) CIVIL DE CIRCUITO DE CALI. E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

RADICADO: 004-2023-00246-00

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDANDO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

JENNIFER VALBUENA RIVERA, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial de FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar CONTESTACION A LA DEMANDA presentada por la apoderada de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

1. Es cierto, pero haciendo la siguiente aclaración:

La adjudicación realizada nunca fue leída por mi poderdante, y por consiguiente no pudo encontrar la escritura conforme a su derecho, pues la abogada MARGOT ALVARADO GONZALEZ nunca le dió el beneficio de inventario; y como se puede observar es la misma profesional que funge como apoderada de la demandante en el presente proceso y que contrato la demandante OLGA MARINA ARIAS RUBIO; no adjudicó en igualdad de condiciones los derechos de sucesión dejando en menor

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta **contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.**

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

por mi andante, con la autorización del causante, señor ELIO FABIO ARIAS a su hijo, acuerdo que todos conocían, pero al momento de abrir la sucesión, omitieron de mala fe dicho acuerdo. En total, lo construido actualmente suma 311.01 M2 y no 299 M2, como dice la demandante.

5. No es cierto, las obras que ha desarrollado el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son para mejoramiento de vivienda, los cuales son requieren licencia de construcción, tales como arreglos de techos, pintura de fachadas, cambios de pisos, remodelación del mesón de la cocina y enchapes y la separación de servicios públicos de agua y luz que es lo que más le ha molestado a su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO, porque ni ella ni su otro hermano BERNARDO ARIAS RUBIO, siempre se sustrajeron al pago de servicios públicos desde el año 2003 en el que murió el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, por el valor aproximado de \$ 45.000.000 que pagó solo por todos estos años a pesar de cobrarles, y que después de separar los servicios, al apartamento del segundo piso solo le corresponde el 42% de esa cifra y el 58% a los dos apartamentos del primer piso (adjunto los recibos del antes y después de separados donde se evidencia que se pagaba \$ 645.917 y después de separados \$ 270.485), para estas obras en particular no se necesitan permisos de construcción según el POT. Estos valores son gastos que deben ser reconocidos por la demandante a mi cliente, ya que no le fueron cancelados oportunamente.

6. De las obras sin licencia; en el informe de la alcaldía firmado por el funcionario Jorge Héctor Manosalva Malaver dice muy claro que "no se identifican ampliaciones en altura o área del segundo piso" y debo aclarar que la licencia de construcción son solamente dos apartamentos uno arriba y otro abajo cada uno con su garaje respectivo pues así lo exige el POT de Cali cada unidad de vivienda con un garaje, pero en el apartamento de abajo que es el de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO lo dividieron en dos y ese sí, lo construyeron sin cumplir el requisito de licencia de curaduría urbana, pues no hay manera de sacar un tercer garaje y sin este requisito no es posible una licencia, y esa remodelación no la hizo el arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, la realizó BERNARDO ARIAS RUBIO que le vendió a OLGA MARINA ARIAS RUBIO por un valor irrisorio de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos) por sus derechos herenciales, pues solamente el avalúo catastral está en \$ 321.316.000.

Anexo el plano de esta reforma sin las mínimas normas de construcción, una de las razones por la cual presenta fisuras sus paredes; como se evidencia en el informe técnico presentado por el Ingeniero, Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos es precisamente en este apartamento, debido a la división del apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico y menos permisos de construcción. Es de anotar, que para obtener una licencia de construcción hay que cumplir con las mínimas normas de urbanismo y construcción que manda el POT con las cuales una curaduría urbana puede expedir una licencia de construcción, no hay otra forma y por lo tanto no es verdad que no cumpla con los estándares técnicos, restar visibilidad y aire al primer piso por la altura en la ampliación del segundo piso que no es otra que la misma

altura de la casa existente. (La obra de mi cliente si tuvo en su oportunidad una licencia de construcción, la cual se aporta en los documentos anexos).

7. Es cierto, totalmente de acuerdo; porque mi PODERDANTE, como ARQUITECTO DE PROFESIÓN, como se verificará dentro del proceso tiene suficiente criterio y autoridad para hablar del tema, y lo manifiesta de esta manera:

"sé que toda edificación construida antes del 2010, si se va a hacer alguna remodelación por ampliación de áreas, debe por ley nacional hacer reforzamiento estructural de la edificación para poder obtener una licencia de construcción.

Aunque no entiendo que tiene que ver el reforzamiento estructural del bien en esta demanda divisoria puedo asegurar que no se necesita un estudio de vulnerabilidad sísmica para concluir que se necesita hacer un reforzamiento estructural de la edificación, porque para eso es el estudio, para concluir si se necesita o no; yo FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como arquitecto, estoy totalmente convencido que hay que hacerlo, incluso ya inicie con el reforzamiento estructural de la cimentación en un 80% de la estructura en el 2016 con el cual establecí la estructura como tal, porcentaje que equivalen a ocho zapatas de las doce en total que tienen la loza del segundo piso con mis propios recursos y mi hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO ni siquiera me ha preguntado cuanto me debe, es ella la que no está convencida pues ni siquiera me ha dicho cuándo va a terminar el reforzamiento con las otras zapatas que faltan, porque le toca hacerlo como comunera que es, yo ya hice el 80%, creo que a ella le corresponde el resto.

Soy arquitecto de profesión con una alta experiencia en diseño e interventorías de construcción y reforzamientos estructurales en edificaciones de alta complejidad como clínicas y edificios en altura; desde el año 2009 trabajo con la clínica de los remedios de la ciudad de Cali (adjunto licencia de construcción donde soy el profesional responsable de la licencia del reforzamiento estructural con la norma NSR-98 de la clínica de los Remedios y adjunto la licencia de construcción de la ampliación y modificación del edificio torre capilla de 7 pisos de la clínica nuestra señora de los remedios del año 2010), actualmente soy el responsable de obtener nuevamente la licencia de construcción para el reforzamiento estructural de la Clínica de los Remedios a partir de los estudios de diseños arquitectónicos y coordinador como interventor de los planos estructurales y estudios de vulnerabilidad sísmica con los planos arquitectónicos, para cumplir con las normas NSR-10 de sismo resistencia que por ser edificios denominados indispensables deben por obligación cumplir con esta ley nacional. Además de haber hecho reforzamientos estructurales en edificio Torre Galeón (20 pisos) ubicado en la novena, torres de Alicante unidad ubicada frente al centro comercial Palmetto, reforzamiento de la torre de parqueadero del centro comercial Chipichape y el diseño de su ampliación etc., etc.

Así que tengo suficiente criterio y autoridad para hablar del tema adjunto la presentación de mi empresa."

Los documentos que menciona mi poderdante, se adjuntaran dentro de esta contestación.

8. No es cierto; Mi cliente, realizó la construcción antes del 2003, año del deceso del señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, cumpliendo con el contrato firmado entre mi cliente y su padre y con la licencia de curaduría urbana 3 # 000997 del 17 de agosto de 2000. Las obras de reparación, enlucimiento, acabados y separación de servicios públicos no necesitan licencia de construcción. El señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, no tomó, ni cambió, ni añadió la puerta de forma arbitraria; pues inició en el 2016 el reforzamiento de la casa y aprovechando que había que instalar una viga metálica IPE-200 y varias columnas en concreto sobre la fachada, habló con su hermano Bernardo Arias Rubio que en ese momento era el que estaba a cargo de los apartamentos del primer piso y supuestamente el dueño pues su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO le dijo que ella no estaba interesada en la propiedad y que eso era de él.

El arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO le preguntó a su hermano BARNARDO ARIAS RUBIO que si hacían entradas independientes para tener más seguridad y privacidad entre las propiedades a lo que EL respondió que SI, y así lo hizo. Fue en el año 2016 y no en el 2023 (como lo afirma esta demanda) cuando se realizaron las obras de separación de servicios públicos que es lo que tanto le molesta a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO. Se aclara que en el segundo piso no hay un solo metro cuadrado de áreas comunes, para que la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO pretenda ingresar de forma arbitraria a la propiedad que ocupa mi cliente, pues se trata de unidades de vivienda totalmente independientes.

9. Es cierto, que es necesaria la división material del inmueble y en eso se le ha insistido a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, tal cual, y como está la licencia de obra y conforme al documento realizado con el señor padre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO dueño del 50% de la propiedad en su momento, sin olvidar que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construyó con sus propios recursos 177 M2 de la propiedad que no está protocolizado todavía. Como prueba de esto, mi cliente ha elaborado la minuta de reglamento de propiedad horizontal, la cual debe ser modificada para incluir la reforma que hizo la demandante en el primer piso, siempre respetando el acuerdo de mi cliente con su padre, en el cual de su propio peculio construyó los 177 M2 para su propia vivienda, acuerdo que conoce ampliamente la demandante, pero que ha desconocido de mala fe tanto en la sucesión como en la presente demanda.

“Sobre las obligaciones que se tienen cuando se es propietario de algo junto con otras personas a la vez, de las que habla el artículo 2327 del código civil. Es necesario aclarar que si un bien es propiedad en común por varias personas (lo que casi siempre ocurre entre hermanos cuando se recibe una sucesión), todas las mejoras

o reparaciones que el inmueble requiera (es decir las reparaciones necesarias), les corresponde pagarlas a todos los propietarios atendiendo al porcentaje de propiedad que tengan. En este sentido, si las reparaciones que se requieren obligatoriamente, son hechas sólo por uno de los copropietarios, éste puede reclamar el reembolso de lo que pagó. Esto último se acostumbra alegarlo en el marco del proceso divisorio si se tuvo que llegar hasta esas instancias por no haber podido hacerlo pacíficamente".

Adjunto documento que se le envió a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, aclarando todos los por menores y pidiéndole que se realice la división material de forma pacífica el día 14 de marzo del 2023 y no dio respuesta.

En cuanto al inminente riesgo que representa la estructura ya con el reforzamiento del 80% que realizó FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO en el año 2016 ya está estabilizada, no quiere decir que no hay que terminarla desde luego que hay que hacerlo, inclusive la casa original también hay que reforzarla lo antes posible, lo que no se entiende es que a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO a la que le preocupa el reforzamiento no ha hecho el 20% que hace falta.

10. Es parcialmente cierto, es cierto conforme a la licencia, que paradójicamente la demandante afirma que mi cliente ha construido sin licencia, pero en este hecho, se contradice ya que con esta licencia fue que construyó con su propio peculio y autorizado por el causante Elio Fabio Arias Giraldo. Aclaro que los porcentajes adjudicados mediante la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 de la escritura original ya que los otros 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son parte del contrato celebrado en el año 2000 entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y que fue autenticado como diligencia de reconocimiento en la NOTARIA 15 DE CALI (OLGA MARINA ARIAS RUBIO conocía la existencia de este documento antes de la sucesión) y que solo falta protocolizar el reglamento de propiedad horizontal con el respectiva licencia de la PH ante la curaduría. Cuyo contrato fue desconocido por la apoderada de la demandante, quien fue nuestra apoderada en la sucesión de nuestro padre, denotando con esta actuación de ambas, demandante y apoderada la mala fe al pretender que mi cliente está ocupando un predio que no le corresponde, cuando haciendo honor a la voluntad del causante, mi cliente realizó la construcción en el 50% que le correspondía, ya que se trata de un contrato donde primó el acuerdo de voluntades, estado el causante en pleno uso de sus facultades.

Además en esta propuesta divisoria que plantean aquí, no existe la menor probabilidad de obtener por parte de una curaduría una licencia de construcción porque lo están haciendo como si fueran dos lotes independientes y eso no es posible, no existe la posibilidad de un tercer garaje por capacidad de área adentro de la edificación y así es por norma, de que quepa un tercer carro, y los índices de ocupación del lote y el índice de construcción están al tope y no se pueden exceder por norma lo único que se puede hacer es el reglamento de propiedad horizontal y

protocolizar y el reconocimiento de lo que existe actualmente construido con el reforzamiento de sismo resistencia, es lo único que les aprueban; y fuera de esto la división material del inmueble es sobre lo que existe actualmente y está aprobado en curaduría y no sobre lo que se pueda hacer a futuro.

Por consiguiente las pretensiones de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO que desconoce el contrato de realizado entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO Y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, se quedan sin fundamento pues no existe una manera legal de ser aprobado el proyecto de esta manera ante una curaduría urbana.

Y que conveniente la propuesta divisoria que proponen; para ponerlos en contexto la zona de la casa que proponen para FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO es precisamente la que BERNARDO ARIAS RUBIO reacondicionó sin ningún fundamento técnico de construcción, un apartamento independiente dividiendo el apartamento del primer piso en dos, sin licencia, que es la zona que falta por el reforzamiento estructural que inició el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y para ponerlo más en contexto señor juez, es la zona en donde tomaron las fotos en las que aparecen la mayor cantidad de grietas en el informe presentado por el ingeniero EDUARDO USMAN ZUÑIGA y por juzgar lo que se ve en la foto parece que nunca le han hecho mantenimiento desde que fue construido hace 23 años.

11. Frente a este hecho, no se trata de un hecho, sino de una pretensión a la que me opongo rotundamente toda vez que no coincide con la licencia de construcción del año 2000 y va en contravía de la voluntad del señor Elio Fabio Arias Giraldo y del accionado el cual fue un negocio que no fue respetado por la demandante y su actual apoderada. Por lo anterior, la única vía es elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal que fue suscrito por el demandado y que cumple con los requisitos legales y con la licencia de construcción, respetando los derechos de mi cliente como copropietario, pero dentro del contrato entre el demandado y su padre Elio Fabio Arias Giraldo.
12. Es cierto, sin embargo, además de los derechos de mi cliente, se deben valorar y reconocer las mejoras que mi cliente ha realizado en el inmueble, conforme al contrato suscrito con su Padre Elio Fabio Arias Giraldo.

Vale precisar que la suscrita, presentará demanda de Reconvención de prescripción adquisitiva de dominio sobre el porcentaje del 50% y que recaerá sobre las mejoras realizadas en el apartamento del segundo piso) el cual presentaré al contestar esta demanda y que pone en tela de juicio la legitimación en la causa de la parte actora.

Siendo importante mencionar la figura de la prejudicialidad y el alcance interpretativo jurisprudencial del artículo 409 del Código General del Proceso, pues ha sido ampliamente desarrollado por las altas Cortes la posibilidad de

plantear otros medios de defensa o excepción dentro del proceso divisorio adicionales, por lo tanto, manifiesto que me opongo al avalúo aportado por la demandante, debido a que no se compadece con la realidad, toda vez que el evaluador no ingresó a la propiedad del demandado, por lo que es totalmente desconfiable.

Y es que en estricto sentido dentro del proceso de pertenencia mencionado no existe sentencia que niegue mis pretensiones lo que abre la puerta a que la presente acción este llamada a no prosperar, sino hasta que exista pronunciamiento de fondo en el mencionado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien que se presente hacer el divisorio.

A LAS PRETENSIONES

De forma general manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante, teniendo en cuenta que no le asisten razones fácticas, probatorias ni jurídicas. No obstante atendiendo a los postulados normativos procedo a hacer pronunciamiento expreso a todas y cada una de la siguiente manera:

1. ME OPONGO, teniendo en cuenta que entre las partes se radica demanda de reconvenición de presecrpción adquisitiva de dominio, como, litigio pendiente en el cual el demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, está solicitando que judicialmente se le reconozcan sus derechos en virtud a la posesión y mejoras por sus actos de señor y dueño que viene ejerciendo desde hace más de 20 años.
2. ME OPONGO, por las razones ya mencionadas en el numeral anterior, adicional y como se referenciara en los fundamentos de la presente contestación jurídicos y excepciones, como apoderada del Demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, quiero dejar constancia que me opongo al avalúo presentado por el extremo demandante, Primero, debido a que el archivo no se pudo abrir, así que no me consta que exista tal avalúo. Segundo, que el perito evaluador no pudo haber tenido en cuenta las características del inmueble en su interior, su destinación y deterioro ya que en ningún momento ingresó a la propiedad, y si lo hizo fue valiéndose de acciones engañosa, por lo cual el dictamen no se hizo en debida forma. Por lo anterior, solicitaré que se haga un nuevo dictamen pericial que cumpla con los requisitos legales.
3. ME OPONGO, a que se divida el inmueble como lo ha propuesto la demandante. En el caso de hacerlo, deberá hacerse conforme a la minuta del reglamento de propiedad horizontal aportado por el demandado y que cumple con los términos de la licencia de curaduría urbana # 000997 del 17 de agosto de 2000.
4. Me opongo, por las razones expuestas en la presente contestación, debido a que mi cliente ya cumplió con el 80% del reforzamiento de sismo resistencia del inmueble. Por lo anterior, deberá el señor Juez, ordenar a la demandante a continuar con el 20% de reforzamiento a que está obligada por ser comunera y que es necesaria para formalizar el

reglamento de propiedad horizontal y solicitar ante la Curaduría Urbana 3, la aprobación del mismo, debido a los reforzamientos que se deben hacer.

5. ME OPONGO, y ruego a su señoría que probados los argumentos que a continuación enumeraré condene en costas al extremo demandante por iniciar una acción que carece de toda razón jurídica.

Con base en lo anterior, adicionalmente solicito que haga las siguientes declaraciones y condenas:

1. Ordenar al señor Juez el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas por mi poderdante durante todos estos años, las cuales se cuantificaron en la parte probatoria.
2. Se ordene la cancelación de los gravámenes inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-146566 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
6. Se ordene la protocolización de la sentencia y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 370-48281 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
7. Que se condene a la demandada en costas y gastos del proceso incluidas las agencias en derecho.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO REQUISITOS DEL DICTAMEN PERICIAL

(AVALUO)

Como es bien sabido como requisito necesario para impetrar la acción divisoria, es la presentación del dictamen pericial -avaluó- que permita conocer con total veracidad las características físicas, destinación y valor del inmueble a dividir, en consonancia a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 406. PARTES: Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son codueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama."

Lo anterior no se cumple en el presente caso y es necesario entonces que su señoría considere y se valore la veracidad de la información contenida en el dictamen pericial el cual no pudo haber sido realizado en debida forma, toda vez que los demandantes no tienen ni la posesión ni el acceso ni la tenencia de la totalidad de la propiedad luego entonces el perito evaluador nunca tuvo autorización para conocer, recorrer y reconocer la propiedad en sus dependencias internas, y si lo hizo tuvo que haber sido valiéndose de actos que lo indujeran al error o al engaño de mi poderdante.

2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES. (PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE EL PREDIO QUE DA FRUTO AL PROCESO)

Aun cuando en los artículos 406 y 409 del Código General del Proceso solo se contempla la posibilidad de alegar como excepción de fondo el pacto de indivisión realizado entre los comuneros, es bien sabido que constitucionalmente existen garantías y disposiciones tendientes a proteger y salvaguardar derechos de primera necesidad como el de la propiedad, por lo cual en análisis de exequibilidad la corte constitucional, pondero los derechos de quienes son demandados en proceso divisorios en el sentido de garantizar el debido proceso, el derechos defensa y contradicción, y el de acceso a la justicia. Entre otras cosas considero y dispuso:

"CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C-284/21. M.P. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. El ordenamiento protege la posesión como un hecho con consecuencias jurídicas y establece la posibilidad de ganar el dominio de un bien por el ejercicio de la posesión durante el tiempo y conforme a las condiciones definidas por la ley. Esta circunstancia no es ajena a la existencia de la comunidad. En efecto, aunque en principio la posesión del comunero se ejerce en favor de la comunidad[160], la naturaleza de la posesión como un hecho cualificado que demarca una relación especial con un bien conlleva a que el ordenamiento jurídico reconozca la posibilidad de que el comunero se rebelde contra los condueños y ejerza una relación con el objeto con ánimo de señor y dueño, con exclusión de terceros[161]. Por esta razón, la declaración de pertenencia puede ser solicitada por "el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros⁷ o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad." [162] En consecuencia, la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio puede presentarse en el marco de la comunidad.

70.- Advertida la posibilidad fáctica y jurídica de que opere la prescripción adquisitiva en favor de uno de los comuneros con exclusión de los otros, resulta claro que se trata de una situación con incidencia sustancial para el litigio. En efecto, si uno de los presupuestos para la división es la propiedad común del objeto y, si como consecuencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva el dominio pudo radicarse en uno solo de los comuneros, esta situación tiene la entidad para enervar la pretensión divisoria. Por lo tanto, se trata de una circunstancia con incidencia fáctica y jurídica para la discusión que se plantea y define el procedimiento en mención.

En ese sentido, resultan ilustrativas las intervenciones tanto de las autoridades públicas como de los ciudadanos en el presente trámite constitucional, las cuales coincidieron en la relevancia de la prescripción adquisitiva para el debate que se solventa en el proceso divisorio y para los intereses del demandado.

71.- Adicionalmente, es necesario reiterar en esta oportunidad que, tal y como se explicó en el fundamento jurídico 36 de esta sentencia, la prescripción adquisitiva de dominio se protege en el ordenamiento jurídico por su relación con diversos principios superiores y en aras de que las normas respondan a las realidades sociales. En efecto, se ha reconocido su relación con importantes finalidades constitucionales por cuanto: (i) involucra una decisión legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos; (ii) pretende que el ordenamiento jurídico

guarde correspondencia con la realidad; (iii) expresa la función social de la propiedad; (iv) protege la seguridad jurídica mediante la respuesta a situaciones de hecho con relevancia jurídica; (v) implementa un orden justo; y (vi) materializa la paz como fin, valor, derecho y deber.

72.- Así las cosas, con base en los elementos descritos, especialmente comprobada la incidencia sustancial de la prescripción adquisitiva de dominio en la discusión del proceso divisorio, la Sala advierte que el artículo 409 (parcial) del CGP, al eliminar la posibilidad de que este asunto se plantee por el demandado para enervar la pretensión divisoria, viola las garantías de contradicción y defensa como elementos del debido proceso. En efecto, de acuerdo con las subreglas definidas en el fundamento jurídico 33 de esta sentencia, las formas procesales que eliminan la posibilidad de defensas relevantes para los presupuestos de la acción ejercida desconocen el artículo 29 superior y los principios de justicia, igualdad y protección de los derechos de los asociados que irradian el ordenamiento constitucional.

73.- Igualmente, la eliminación de la defensa de quien consolidó la propiedad por la prescripción adquisitiva, con independencia de la comunidad, además de afectar la garantía del debido proceso desconoce el nivel mínimo de goce y disposición de la propiedad privada, y los principios asociados a la protección constitucional de la prescripción.

En este punto es importante reiterar que, en el marco de la prescripción, el dominio se adquiere por la posesión del bien en los términos y por el tiempo definido por el Legislador, y no por la declaración judicial. En consecuencia, suprimir la oportunidad procesal para que el adquirente por usucapión plantee esta situación, en un escenario judicial en el que concurre una pretensión divisoria sobre el objeto adquirido, genera una grave afectación del derecho a la propiedad privada y a los derechos civiles adquiridos con arreglo a la ley. La protección constitucional de este derecho cobija el nivel mínimo de goce y disposición, y se extiende tanto a la propiedad privada, como derecho subjetivo, como a sus mecanismos de protección. De manera que la eliminación de la instancia procesal para que el interesado proponga y el juez examine una situación sobreviniente, relacionada con la adquisición del dominio por

prescripción, podría provocar una decisión judicial que ordene la división sobre un bien de un tercero, en tanto ya no

hace parte de la comunidad y, de esta forma, afectar el derecho reconocido en el artículo 58 superior.

74.- De otra parte, la posibilidad de que el demandado acuda a un proceso de pertenencia para obtener la declaración sobre la prescripción adquisitiva y, de esta forma, enervar la división reclamada es una exigencia desproporcionada por cuanto impide que la defensa se genere directamente en el procedimiento judicial al que fue convocado el demandado; ineficaz por cuanto el tiempo para la contestación según el artículo 409 del CGP es de diez días, y en este corto período se le impondría una doble actuación para el ejercicio del derecho de contradicción, en tanto se le exigiría la presentación de una demanda alterna con las cargas que esto implica y la definición de su defensa en el proceso al que fue llamado.

75.- Finalmente es necesario destacar que si bien la restricción de las defensas en el proceso divisorio obedece a importantes finalidades relacionadas con la celeridad y eficacia en el desarrollo del procedimiento judicial y la administración de justicia, y toma en cuenta el específico objeto del procedimiento, estas circunstancias no pueden implicar la eliminación de una defensa relevante de cara a los presupuestos de la acción, que impida que el demandado ejerza, de manera efectiva, el derecho de contradicción en el trámite.

Lo anterior, porque la obtención de una respuesta judicial efectiva no puede sacrificar los derechos sustanciales. En ese sentido, la ponderación del Legislador en la definición de los procedimientos es delicada, pues demanda un equilibrio entre formas céleres que permitan una justicia pronta y la necesidad de que la jurisdicción responda de forma sustancial a las pretensiones, derechos e intereses de las personas que concurren a la jurisdicción en aras de que sea posible un orden justo y que la administración de justicia contribuya, de manera real y efectiva, a la pacificación social.

76- Así las cosas, comoquiera que la norma del proceso divisorio de acuerdo con la cual sólo procede como excepción de fondo el pacto de indivisión desconoce los derechos de contradicción y defensa, y la protección constitucional del contenido mínimo de la propiedad privada, la Sala condicionará el artículo 409 del CGP bajo examen, en el entendido de que en el proceso divisorio también procede la excepción de prescripción adquisitiva de dominio."

En relación con el cargo primero, emprendió el examen de la carga procesal prevista en el artículo 406 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la obligación de presentar un dictamen pericial como anexo de la demanda en el proceso divisorio persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Asimismo, estableció que el medio es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues implica una reducción de las etapas procesales y de las actuaciones e intervención del juez dirigidos a lograr el recaudo probatorio. Finalmente,

comprobó que el logro de estas finalidades no implica restricciones excesivas a la garantía prevista en el artículo 229 superior, por cuanto se trata de una exigencia que responde al objeto del proceso, se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, y en cualquier caso el estatuto procesal en el que está incluida la norma prevé un mecanismo concreto para eximir a la parte de cargas económicas cuando estas, en vista de su situación, constituyen un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. En consecuencia, concluyó que la medida no es desproporcionada.

80.- Con respecto al cargo segundo, emprendió la restricción de las excepciones de mérito en el artículo 409 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la medida persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Sin embargo, estableció que el medio no es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues la eliminación de la posibilidad de defensa del demandado que adquirió el bien por usucapión en el marco del proceso divisorio promueve la presentación de un proceso paralelo o alternativo, el cual genera mayor congestión judicial. Finalmente, en el examen de la proporcionalidad en sentido estricto comprobó que la medida genera restricciones excesivas a las garantías de contradicción y defensa previstas en el artículo 29 superior, y afecta el derecho a la propiedad y los fines constitucionales que protege la posesión.

En concreto, la Sala advirtió que el artículo 409 del CGP, al precisar que si el demandado no alega el pacto de indivisión el juez debe decretar la división del bien, elimina la posibilidad de que se planteen otros medios de defensa relevantes

para el litigio, en particular la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, verificó que la prescripción adquisitiva de dominio: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, la norma que elimina la posibilidad de invocar esta defensa por el demandado afecta de manera desproporcionada los derechos de contradicción y defensa, y el contenido mínimo de goce y disfrute de la propiedad privada.

En atención a estas consideraciones, decidió condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio. Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador; el objeto de la discusión constitucional planteada en la demanda; y porque, prima facie, en atención a las especiales características del proceso divisorio consideradas en esta oportunidad, la situación omitida por el Legislador con impacto en los

derechos de contradicción y defensa se circunscribe a la prescripción adquisitiva de dominio.

En el caso en particular es importante que su señoría considere que entre las partes, como ya hizo mención, existe en el que mi mandante tiene como pretensión principal que en sentencia sean reconocidos sus derechos sobre la propiedad y se tenga que el mencionado inmueble fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

Y es que su señoría la legitimación en la causa de quienes pretenden iniciar el presente proceso divisorio no está del todo determinada, pues en el proceso de pertenencia referenciado existe la disputa en la calidad de quien es el propietario. al final de cuentas prospero la excepción planteada.

Es así que solicito a este honorable despacho que declare probada la excepción brevemente expuesta y se ordene el archivo de la presente acción.

PETICION ESPECIAL

De no prosperar las excepciones propuestas solicito a su señoría que se haga reconocimiento de las mejoras y adecuaciones que han sido necesarias en el inmueble. Las cuales a la fecha son así:

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta hecho con su padre. En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico \$ 12.000.000

Cálculos estructurales \$ 4.500.000

Estudio de suelos\$ 3.800.000

Licencia de construcción\$ 1.950.000

Impuesto de delineación urbana\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000
adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

Nota:

El reforzamiento parcial que se realizó en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

A. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Solicito señor Juez hacer comparecer al Despacho en fecha y hora señalada por usted a la Demandante para que en su calidad absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formularé en audiencia pública sobre los hechos que convoca la demanda y los que se expresan en la contestación.

En caso de que los Demandantes no comparezcan ni justifiquen sumariamente su inasistencia, solicito se declare la confesión ficta o presunta en relación a los hechos de la defensa susceptibles de prueba de confesión. El cuestionario lo formulare en audiencia pública o por escrito en sobre cerrado.

B. INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE.

De ser tenido en cuenta el avalúo presentado por el extremo demandante. Solicito respetuosamente a su señoría se sirva citar al perito CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ RODRÍGUEZ para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio que personalmente formulare, para lo cual solicito me sea entregado el avalúo debido a la imposibilidad de leerlo y analizarlo para controvertirlo en debida forma, ya que no he tenido oportunidad de hacerlo, debido a que viene encriptado.

C. TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a las personas que más adelante indico, todas mayores de edad, con domicilio en esta ciudad, para que declaren acerca del contrato realizado con el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, sobre la posesión que ha ejercido y las mejoras realizadas por mi poderdante, y sobre los hechos de la contestación de la demanda:

Juan Carlos Tafur
CC 16.670.626
correo electrónico jct@tafurmarin.com
Dirección calle 47 AN # 3CN-79

Cel 3014262240

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Bernardo Arias R

CC 16.695.506

correo electrónico bernyarias@gmail.com

Dirección carrera 92 # 25-40 Apto 403 T3

Cel 3163225309

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Maestro contratista: Narciso Asprilla Mosquera

CC 4.824.279

dirección de residencia carrera 19 # 11-87 barrio Guayaquil.

Cel 3167820375

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Ingeniero Eléctrico: Wilmark Palomino Pérez

CC 94.518.191

Correo electrónico wika211207@hotmail.com

dirección residencia Carrera 12A # 45-41 Villa Colombia

Cel 3001226539

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

los dos últimos realizaron la separación eléctrica de los apartamentos-

D. DICTAMEN PERICIAL

Ruego al despacho, se sirva ordenar a quien corresponda, se nombre Un auxiliar de la justicia (perito), con el fin de llevar a cabo la correspondiente inspección judicial, sobre el inmueble objeto de la presente acción, para poder verificar la identificación plena del inmueble, la posesión material por parte de mi prohijado, la explotación, las mejoras, el estado de conservación actual, el avalúo real de la propiedad.

E. DOCUMENTALES

- Poder debidamente otorgado
- La Demanda Con Todos Sus Anexos
- Copia del proceso de pertenencia en Reconvención

- Copia del proceso divisorio que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Cali identificado con numero de radicado 004-2023-00246-00
- la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto
- Licencia cnsr del año 2010 resolución 05909
- Licencia cnsr resolución 05042
- Contrato ELIO FABIO ARIAS G
- RECIBO DE SERVICIOS PUBLICOS DE ANTES Y DESPUES DE LA separación
- Queja contra la abogada Margot Avarado González
- Certificado de tradición y libertad inmueble
- mejoras
- Acta de Matrimonio de Fabio Alberto Arias y la señora Nélida
- Cedula Fabio Alberto Arias cedula nelida
- Registro Civil Alejandra Arias
- Registro civil Aura Maria Arias parra
- Escritura casa
- Escritura Sucesión
- AVALUO CASA
- Plano PH primer piso
- Plano PH segundo piso
- C3-1530 Casa vipasa acto ejecutivo
- C3-1530 Casa Vipasa adecuación
- Carta de solicitud arreglo pacifico
- Cedula Alejandra Arias Parra
- Cedula Aura Maria Arias Parra
- Cedula Bernardo Arias R.
- Cedula Fabio Arias R
- Cedula Juan Carlos Tafur Losada
- Cedula Narciso Asprilla M.
- Cedula Nelida Parra B
- Cedula Wilmark Palomino P.
- Paso a paso grafica y plano del proceso.
- Planta 1 piso actual
- Planta 2 piso actual
- Portafolio FARA-SAS
- Reglamento de propiedad horizontal edificio

ANEXOS

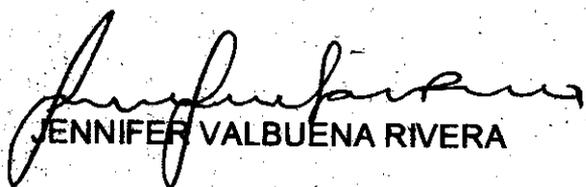
Me permito anexarle a la presente contestación de la demanda:

- i. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
- ii. Poder conferido en favor de la suscrita.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o celular: 3113836039
DIRECCION: Carrera 4 número 10-44, edificio plaza de Cayzedo de la ciudad de
Cali; EMAIL: jennivalbuena@hotmail.com. Mi representado en las direcciones
indicadas en el escrito de la demanda.

Del Señor Juez

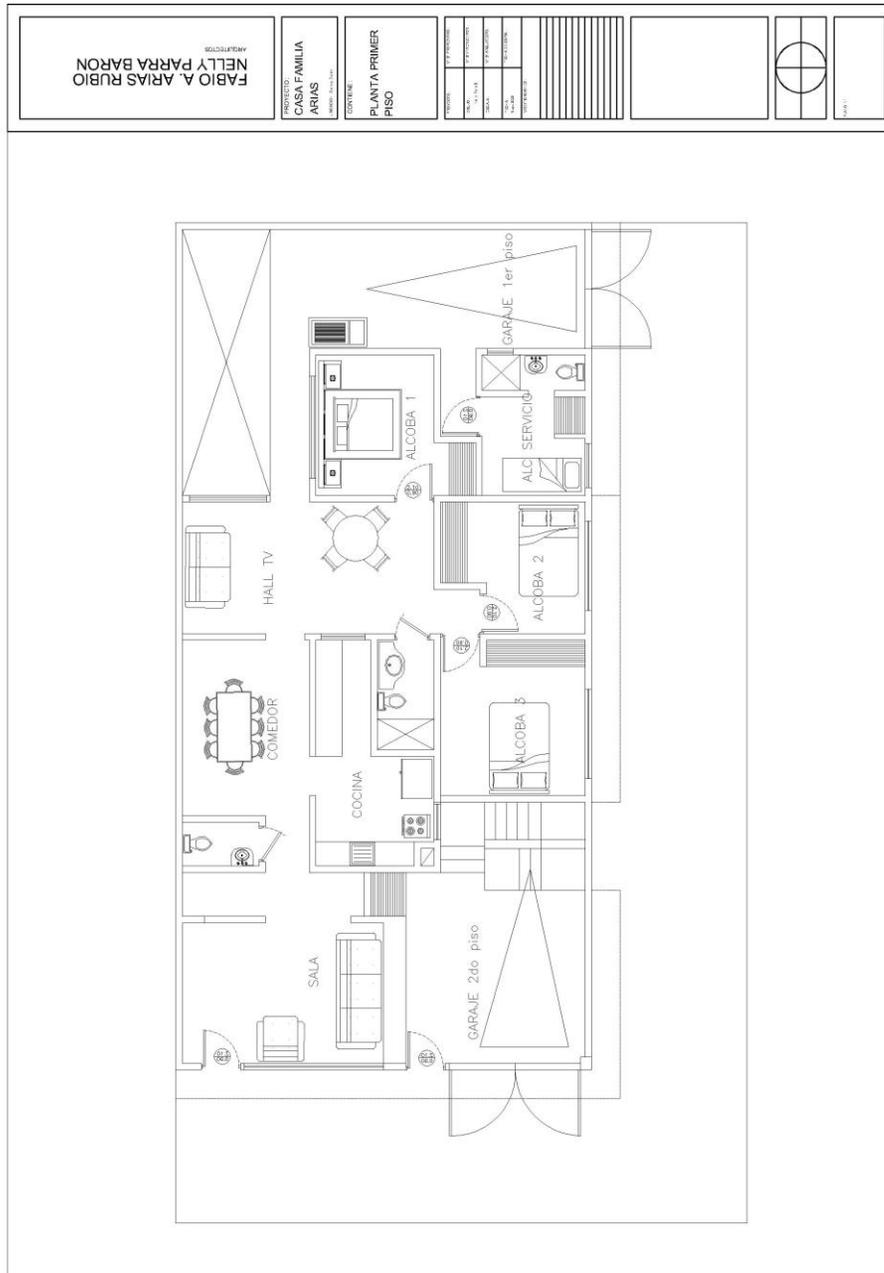


JENNIFER VALBUENA RIVERA

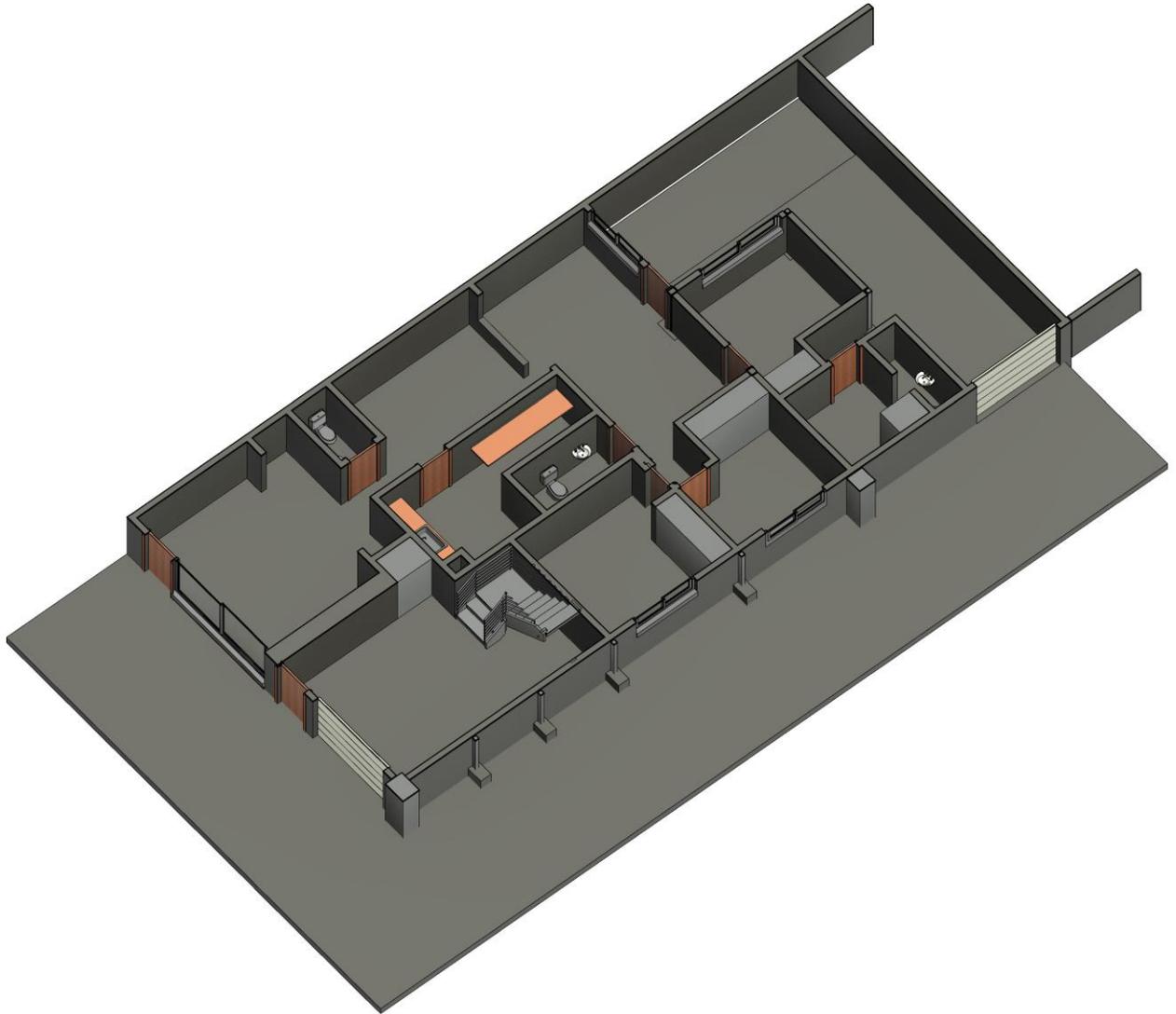
CC. 31977513

TP. 119.769 del C.S.J.

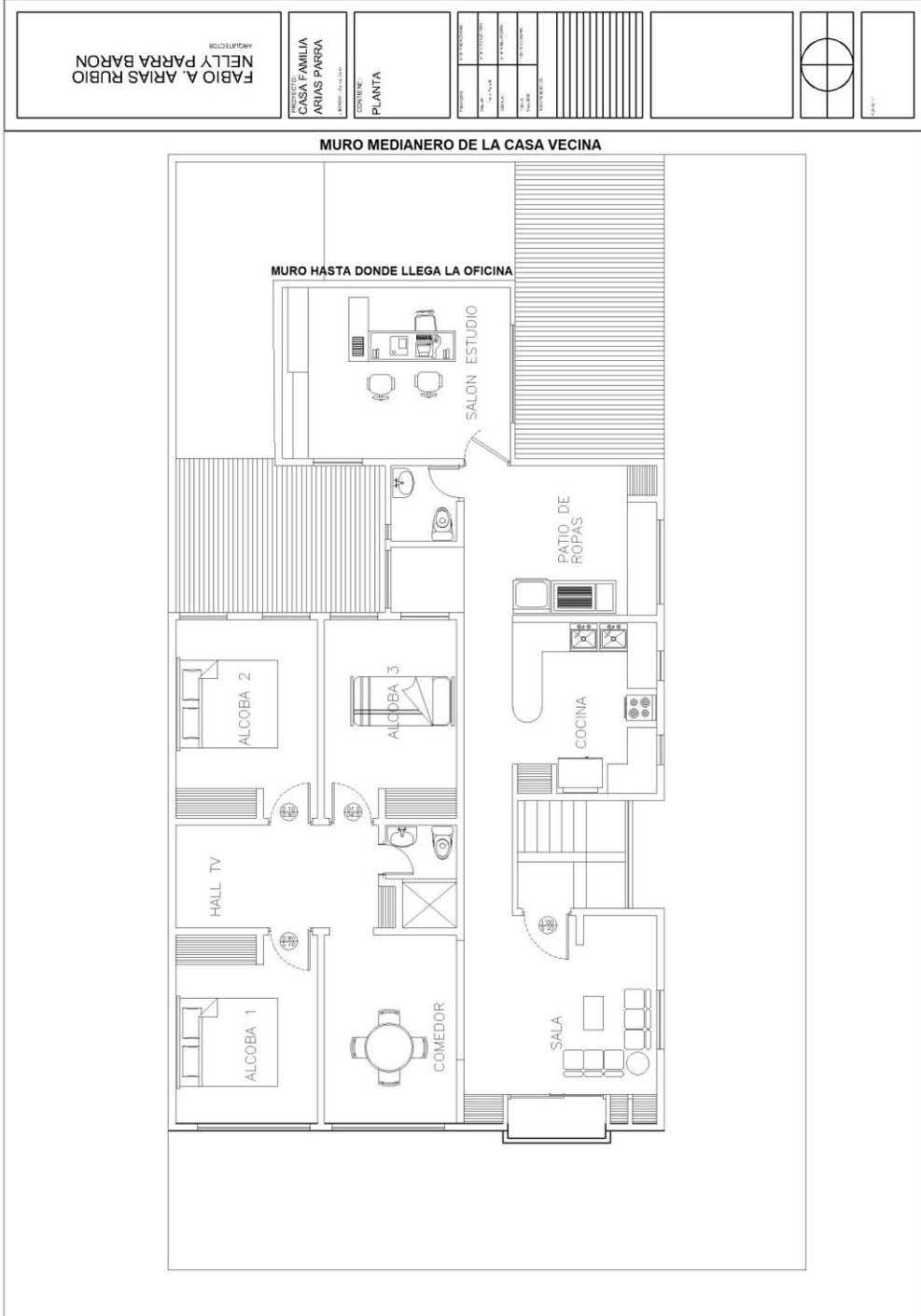
RESUMEN Y DESCRIPCION GRAFICA Y PLANOS DEL PROCESO.



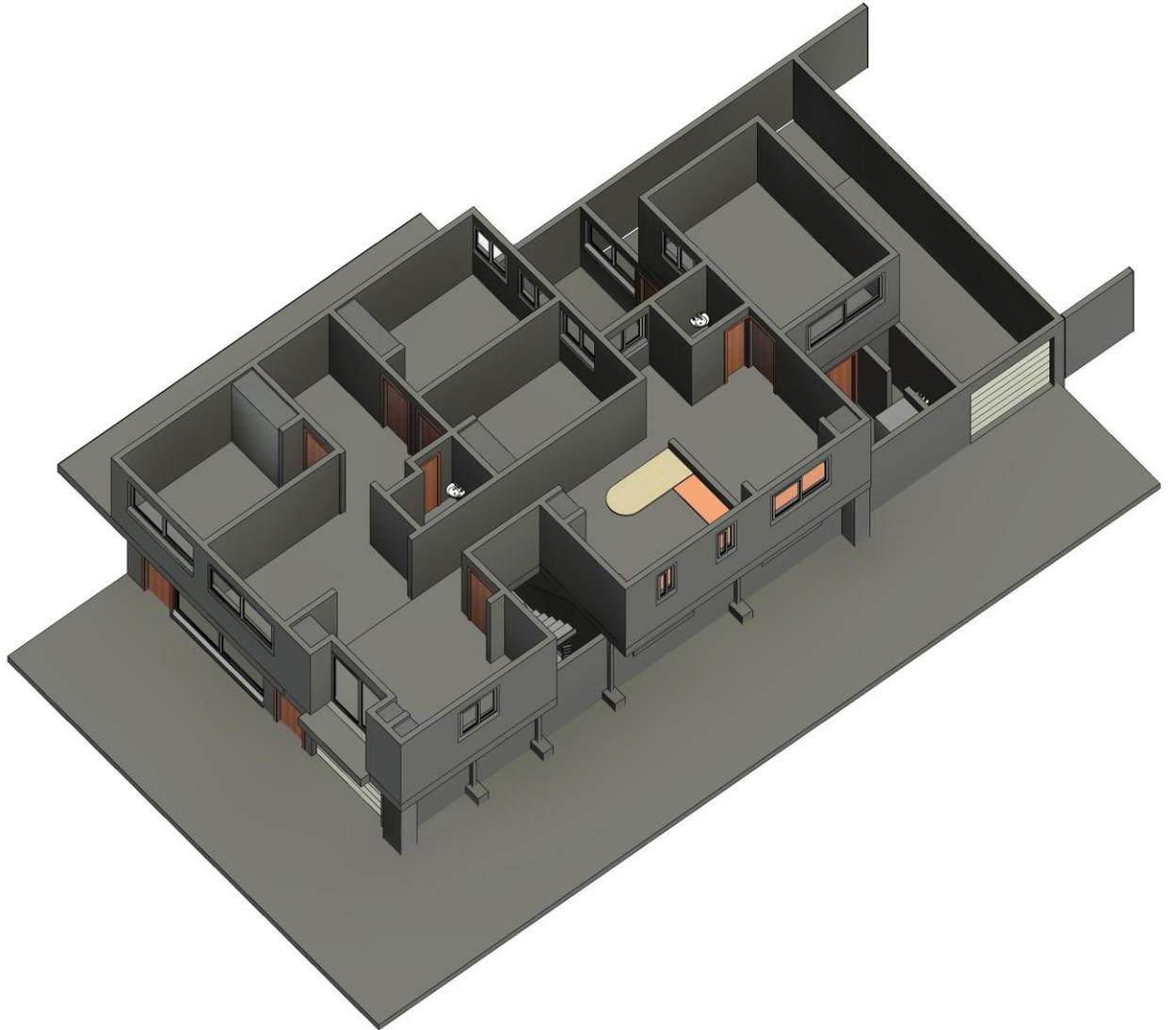
PLANTA DEL PRIMER PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 QUE POSTERIORMENTE BERNARDO ARIAS RUBIO MODIFICO DESPUES DE LA MUERTE DE MI PAPA HACIENDO EL APARTA ESTUDIO DE FORMA PIRATA, ES DECIR SIN LICENCIA.



PLANTA DEL PRIMER PISO ORIGINAL EN 3D APROBADO POR CURADURIA EN EL AÑO 2000 DONDE SE APRECIAN ALCOBAS Y LOS ESPACIOS TOTALMENTE VENTILADOS E ILUMINADOS POR LUZ DIRECTA DEL SOL. SE CONSTRUYO TAL CUAL.



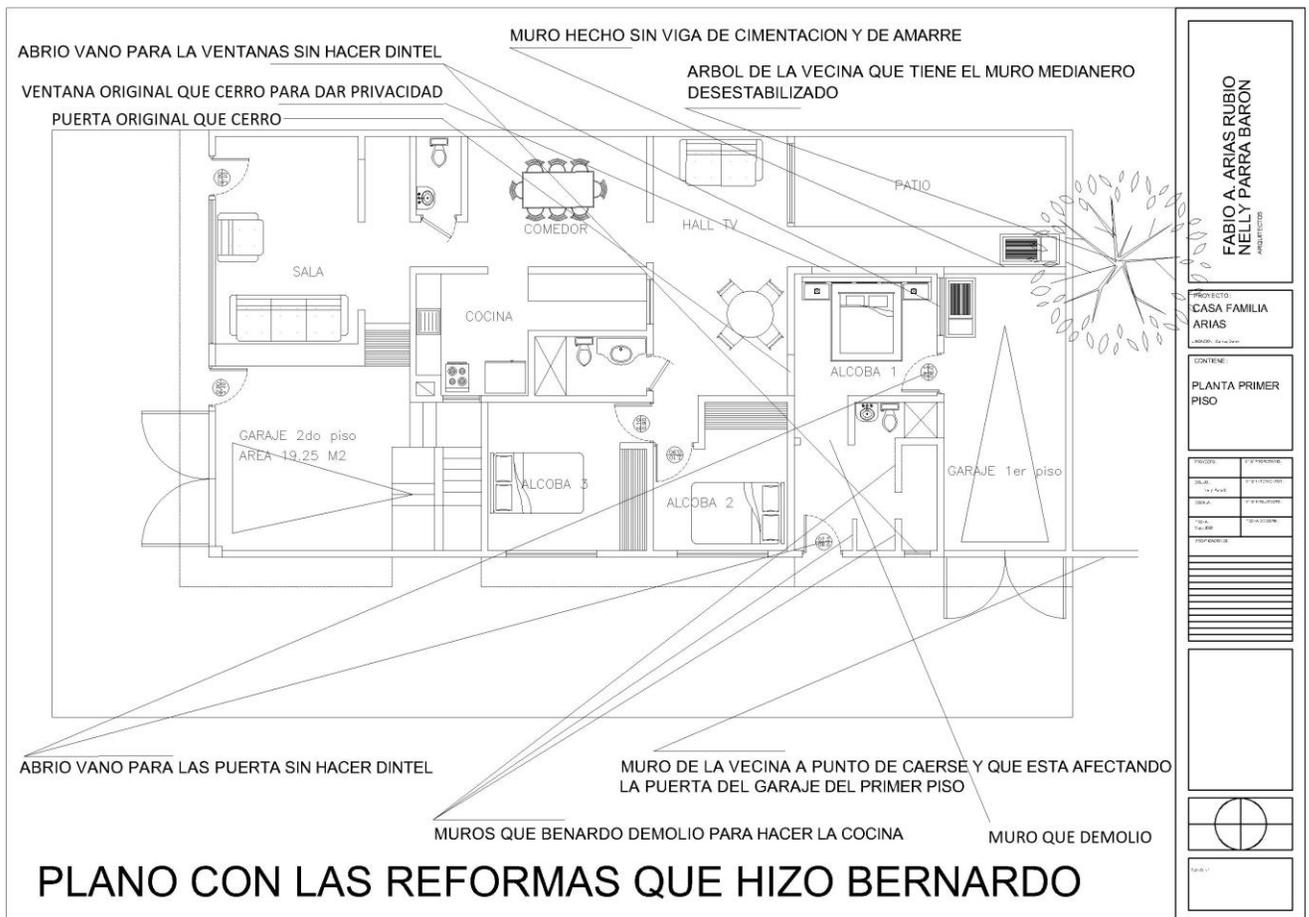
PLANTA DEL SEGUNDO PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 FALTA POR RECONOCIMIENTO EL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO AÑO.

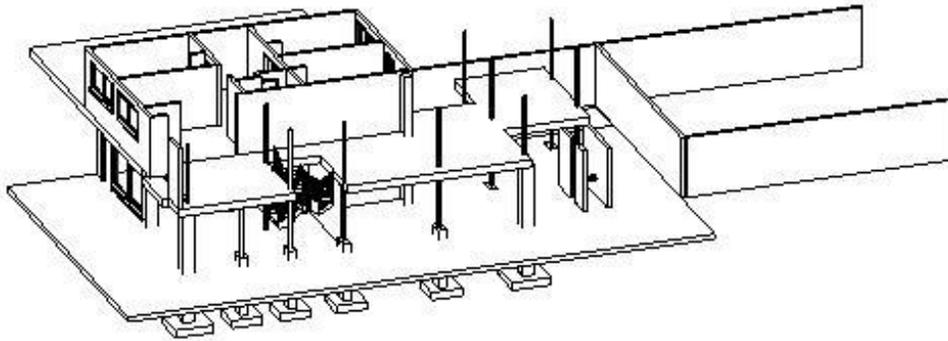


**PLANTA DEL SEGUNDO PISO EN 3D APROBADO EN CURADURIA Y
CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000
FALTA POR RECONOCIMIENTO DEL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE
CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO
AÑO (2000) Y EN EL CUAL LLEVO VIVIENDO DESDE LA FECHA HASTA
HOY EN DIA (2023)**

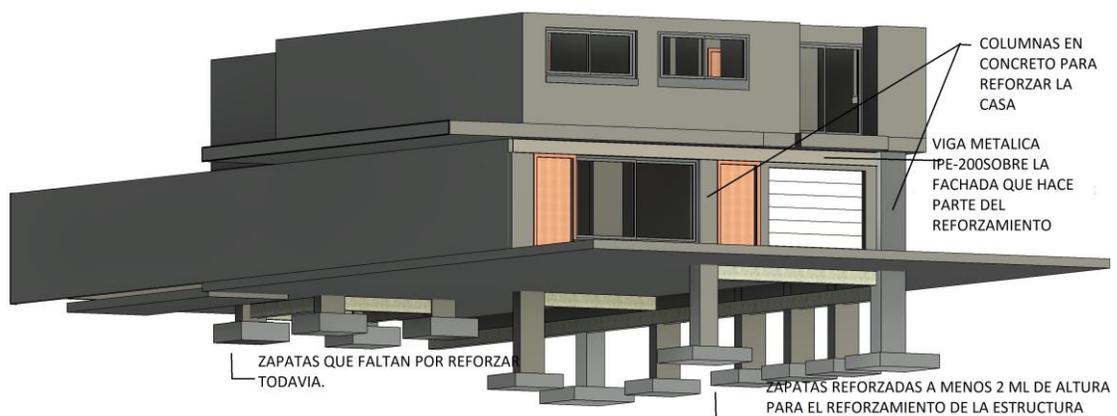
Estas son las reformas que mi hermano BERNARDO ARIAS RUBIO hizo en el apartamento de atrás, aquí están los muros que tumbo, las puertas y ventanas que abrió y muro que construyo, los muros de la vecina que se están cayendo, uno por mal construido y el otro por el árbol que tiene sembrado al lado; y en el informe técnico del Ing. Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos, es precisamente en este apartamento debido a la remodelación de dividir el apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico.

Y QUE CONVENIENTE ES PRECISAMENTE LA ZONA QUE MI HERMANA PROPONE QUE ME QUEDE A MI Y PRECISAMENTE A LA QUE NO LE HA QUERIDO HACER EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE TANTO PREGONA EN LA DEMANDA???????? Y DONDE NO LE HAN HECHO NINGUN TIPO DE MANTENIMIENTO HASTA LA FECHA COMO SE VEN EN LA FOTO DEL INFORME DEL INGENIERO EDUARDO USMAN ZUÑIGA.

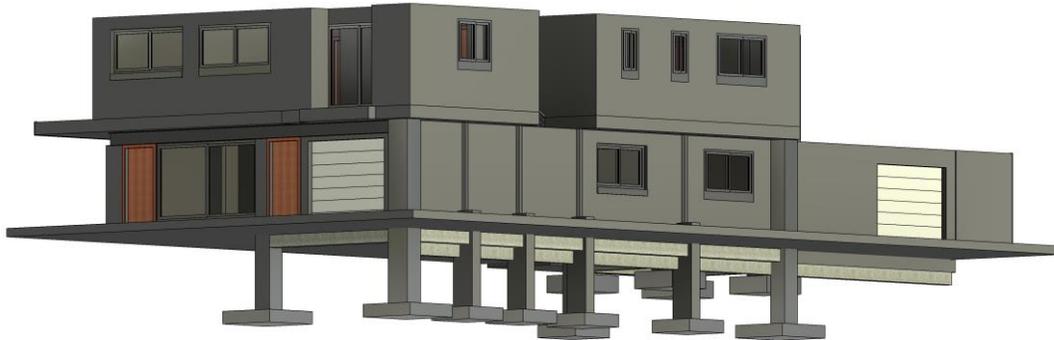




ESTRUCTURA METALICA INCLUYENDO EL REFORZAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA OFICINA ES UNA SOLA LOSA.



ESTE ES EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE INICIE EN EL AÑO 2016 DONDE SE APRECIAN QUE LAS ZAPATAS QUE TENIAN SE DEMOLIERON Y SE VOLVIERON A CONSTRUIR Y QUEDARON A MENOS DOS METROS DEL NIVEL 0.00 Y FALTAN LAS OTRAS ZAPATAS POR REFORZAR Y SE APRECIA LA VIGA METALICA IPE-200 A LO LARGO DE LA FACHADA SOBRE COLUMNAS EN CONCRETO Y HACEN PARTE DEL INICIO DEL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE HAY QUE TERMINAR.

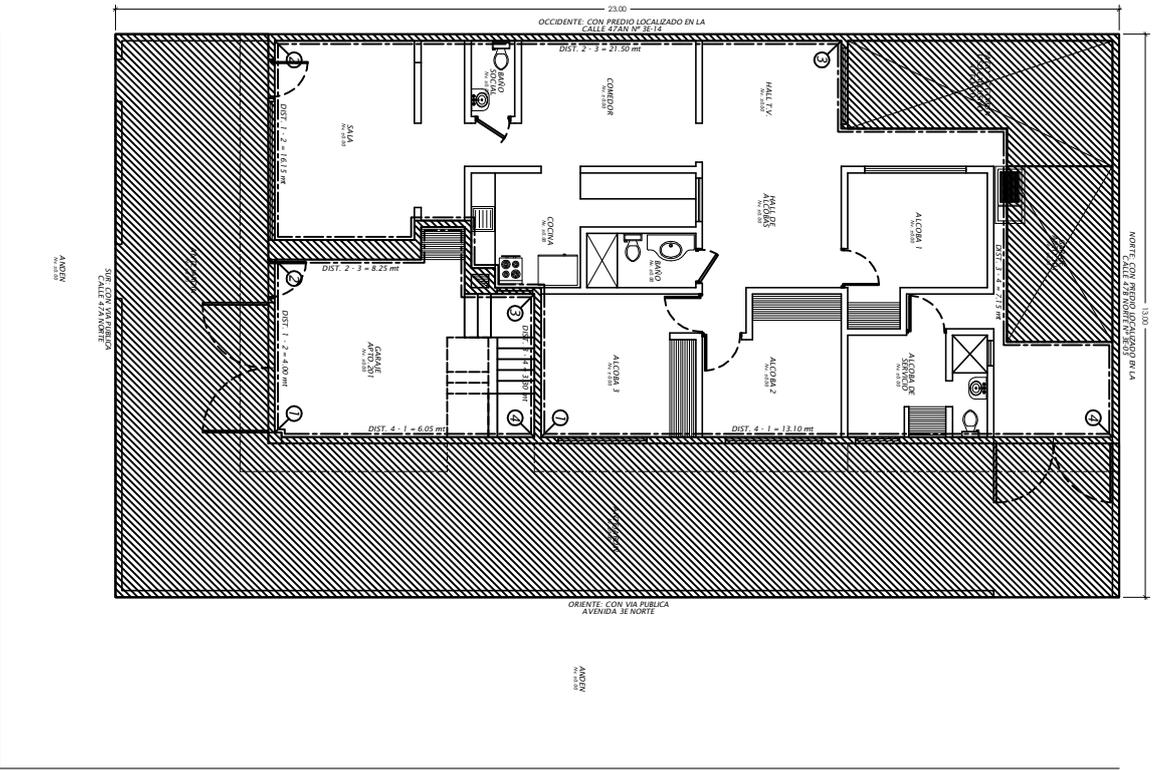


OTRA VISTA DONDE SE APRECIA LA PUERTA QUE CON EL AVAL DE MI HERMANO BERNARDO ARIAS RUBIO ME AUTORIZO HACER PARA MAS SEGURIDAD E INDEPENDENCIA DE LOS APARTAMENTOS.

Atentamente,

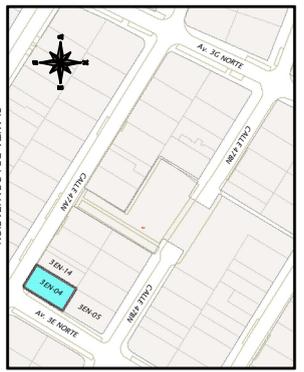
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio A. Arias R.' with a large, stylized flourish at the end.

Fabio Alberto Arias Rubio
CC 16.679.029
Arquitecto.



PLANTA DE PRIMER PISO

ESCALA 1:30



LINEA DE DEMARCACION		
USO DE DEMARCACION	ORDENACION	FECHA
TRANSITO	207245200004697	15/09/2000
ESTADIA	4	CORONA
MUNICIPIO	19	LOTIF
CALLE 47A NORTE (CORONACION V.E.P.) Av. 3E NORTE (CORONACION V.E.P.)		
ANCHO	27.00 Metros	ANCHO
VIA	12.00 Metros	VIA
CALLE 47B (CORONACION V.E.P.) Av. 3E NORTE (CORONACION V.E.P.)		
ANCHO	15.00 Metros	VIA

CUADRO DE AREAS EDIFICIO ARIAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
AREA DEL LOTE				
AREA LOTE	1242.11	1242.11	1242.11	1242.11
AREA CONSTRUIDA	2083.91	2083.91	2083.91	2083.91
AREA DE PAVIMENTO	1342.00	1342.00	1342.00	1342.00
AREA DE COCINA	1.45	1.45	1.45	1.45
TOTAL	2083.91	2083.91	2083.91	2083.91
CUADRO DE AREAS EDIFICIO ARIAS SEGUNDO PISO				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE AREAS EDIFICIO ARIAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA
CUADRO DE COBERTURAS				
DESCRIPCION	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO	AREA PISO
	PROYECTADA	CONSTRUIDA	PROYECTADA	CONSTRUIDA

PARASAS

CONSTRUCCION CON VENTA DE CREDITOS

PROYECTACION

ING. 170089893

LOCALIZACION

OSCAR GONZALEZ VALENZUELA

VALENTIN 31 - 1300

CASA VERDE

CONSTRUCCION

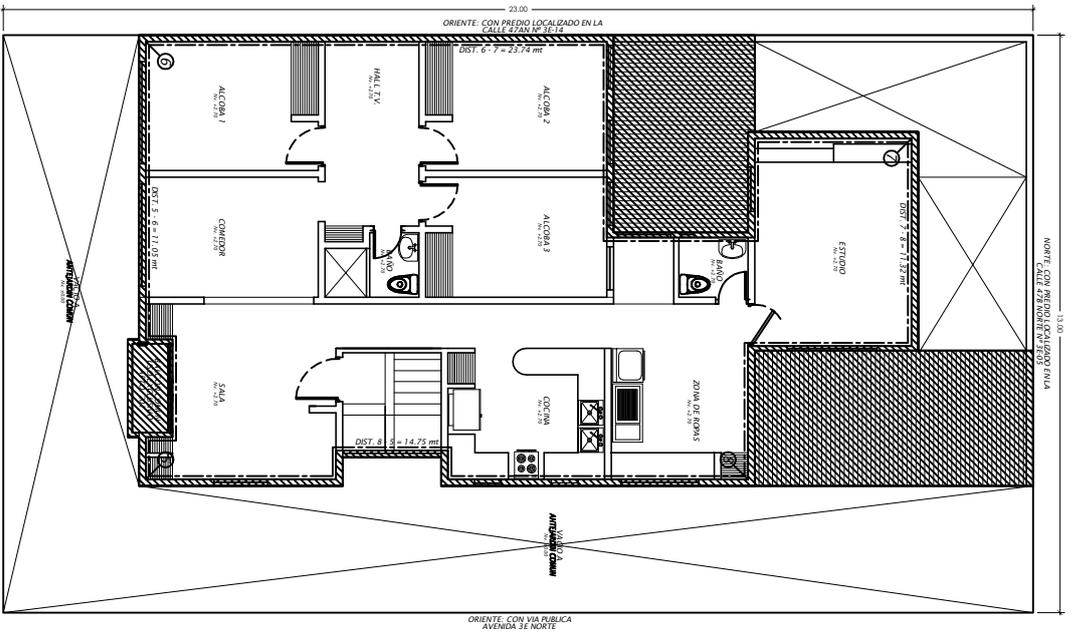
CONSTRUCCION CON VENTA DE CREDITOS

PROYECTO

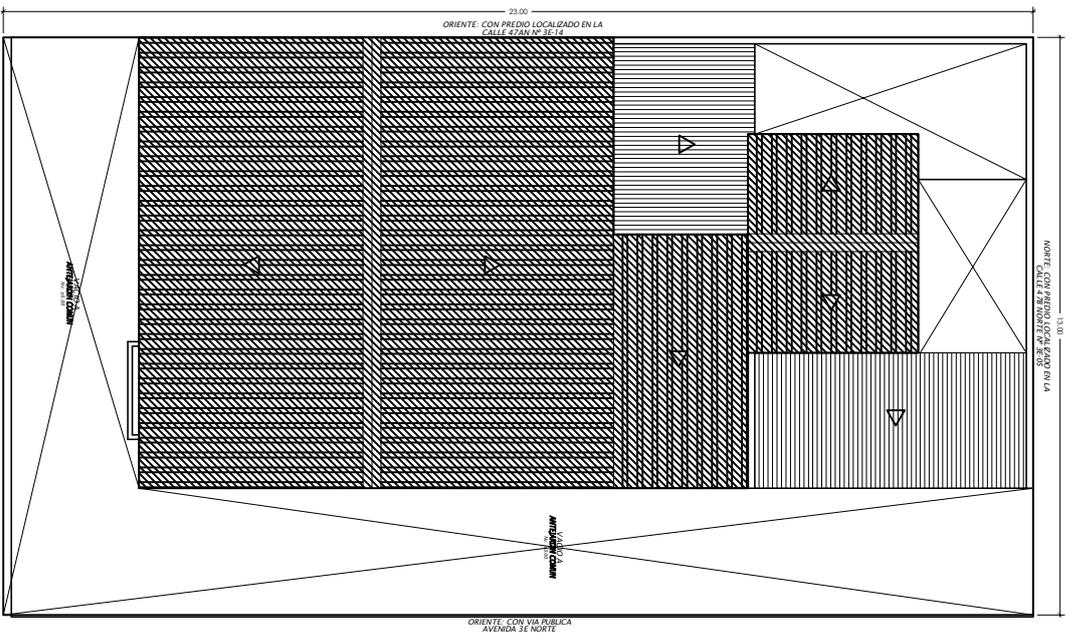
PH 1 DE 2

ESCALA

1:30



PLANTA DE SEGUNDO PISO
ESCALA 1:30



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1:30

FARASAS

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PROYECTOS

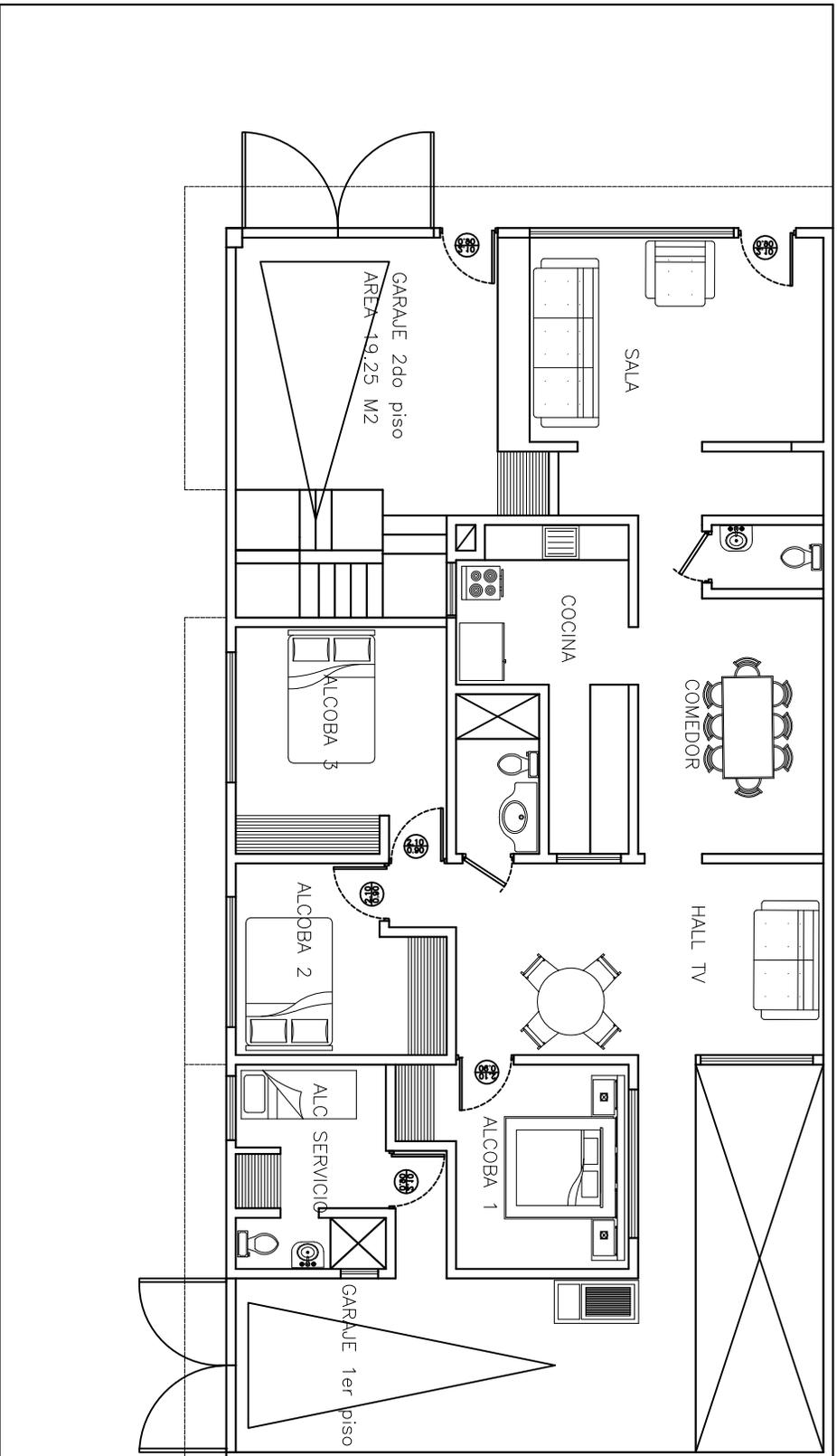
LOCALIZACIÓN

PROYECTO DE OBRAS

PROYECTOS

PH 2 DE 2

PROYECTO DE OBRAS



PLANTA PRIMER PISO AREA 158,095 M2
 EN ESTA AREA NO ESTA INCLUIDO
 EL AREA DEL GARAJE DEL SEGUNDO PISO LOS 19,25 M2

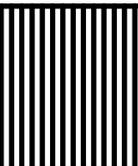
FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

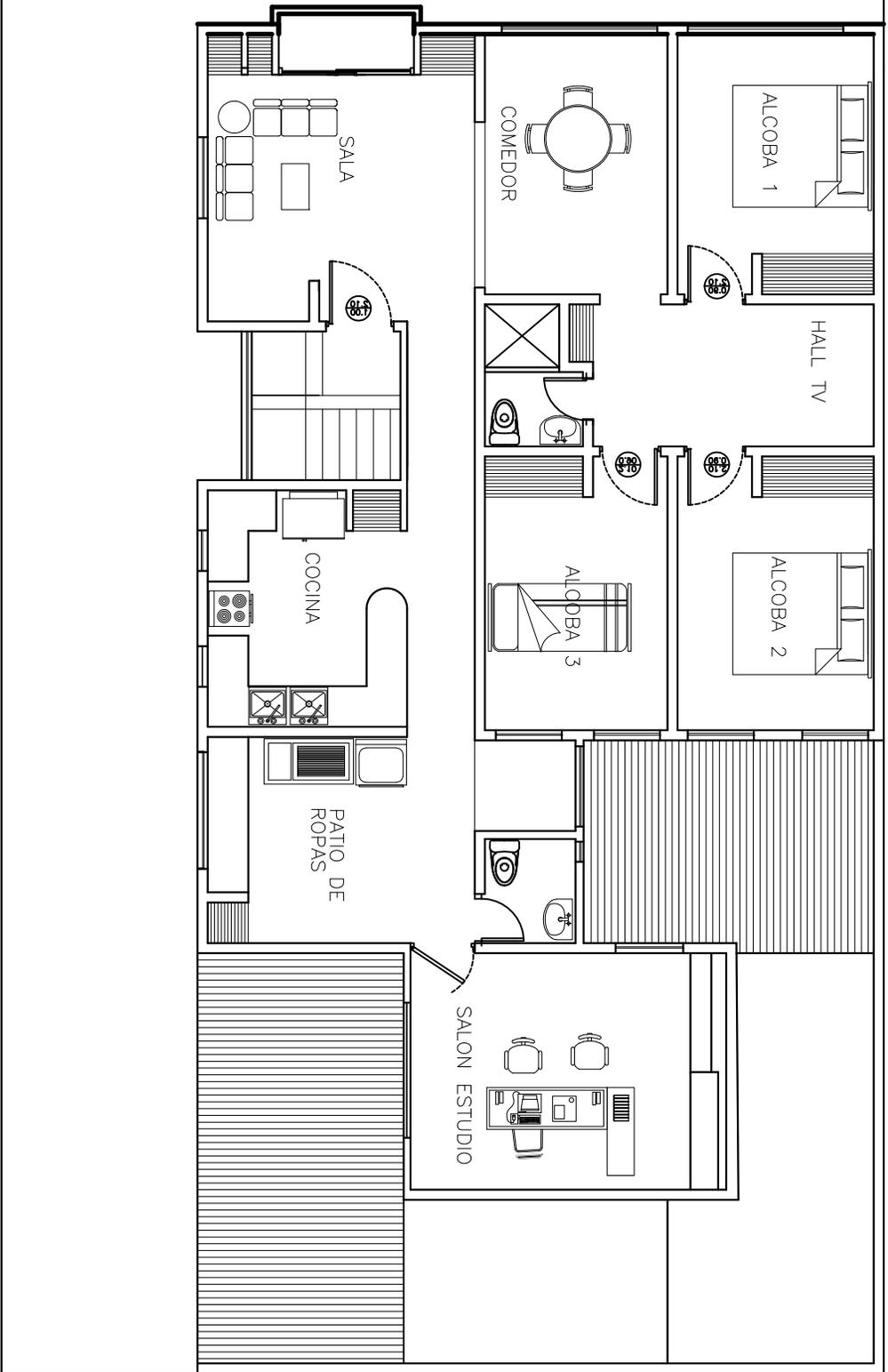
PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS

UBICACION: Calle 100 No. 100

CONTIENE:
 PLANTA PRIMER
 PISO

PROYECTOS	FECHA DE ENTREGA
PLANTA PRIMER PISO	10/01/2020
PLANTA SEGUNDO PISO	10/01/2020
PLANTA TERCER PISO	10/01/2020
PLANTA CUARTO PISO	10/01/2020
PLANTA QUINTO PISO	10/01/2020
PLANTA SEXTO PISO	10/01/2020
PLANTA SEPTIMO PISO	10/01/2020
PLANTA OCTAVO PISO	10/01/2020
PLANTA NOVENO PISO	10/01/2020
PLANTA DECIMO PISO	10/01/2020
PLANTA ONCEavo PISO	10/01/2020
PLANTA DOCEavo PISO	10/01/2020
PLANTA TRECEavo PISO	10/01/2020
PLANTA CATORCEavo PISO	10/01/2020
PLANTA QUINCEavo PISO	10/01/2020
PLANTA SEISCENTOavo PISO	10/01/2020
PLANTA SESENTAavo PISO	10/01/2020
PLANTA SETENTAavo PISO	10/01/2020
PLANTA OCHENTAavo PISO	10/01/2020
PLANTA NOVENTAavo PISO	10/01/2020
PLANTA CIENTOavo PISO	10/01/2020





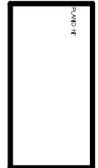
PLANTA SEGUNDO PISO AREA 133,67 M2
 MAS EL AREA DEL GARAJE 19,25 M2
 TOTAL AREA 152,92 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS PARRA

CONTIENE:
 PLANTA
 SEGUNDO PISO

PROYECTADO:	PROYECTADO POR:
REVISADO:	REVISADO POR:
ELABORADO:	ELABORADO POR:
FECHA:	FECHA:
ESCALA:	ESCALA:
TITULO:	TITULO:
PROYECTO:	PROYECTO:
CONTIENE:	CONTIENE:



RV: tercer envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Mar 19/12/2023 10:58 AM

Para:margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>;olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>;Juzgado 04 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 17 archivos adjuntos (6 MB)

Poder y contestación proceso Divisorio20231218_23051035.pdf; Poder y Demanda de reconvencción20231218_23083692.pdf; PASO A PASO grafica y planos DEL PROSESO.pdf; PLANTA 1° PISO ACTUAL.pdf; PLANO PH PRIMER PISO.pdf; PLANO PH SEGUNDO PISO.pdf; PLANTA 2° PISO ACTUAL.pdf; RECIBOS SERVICIOS PUBLICOS ANTES Y DESPUES DE LA DIVISIÓN.pdf; CEDULA ALEJANDRA ARIAS PARRA.pdf; CEDULA AURA MARIA ARIAS P.pdf; CEDULA BERNARDO ARIAS R.pdf; CEDULA FABIO ARIAS R.pdf; CEDULA JUAN CARLOS TAFUR LOSADA.pdf; CEDULA NARCISO ASPRILLA M.pdf; CEDULA NELIDA PARRA B.pdf; CEDULA WILMARK PALOMINO P.pdf; ACTA DE MATRIMONIO FABIO Y NELLY.jpeg;

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 10:50 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: segundo envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 12:25 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

 [anexos contestación proceso divisorio20231218_23312848.pdf](#)  [ANEXOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN.pdf](#)  [Portafolio-FARA SAS.pdf](#)

Respetados Doctores JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, estoy adjuntando 5 archivos, en el cuerpo de este correo con los archivos de la referencia. Contestando la demanda dentro del termino legal, pues La notificación electrónica se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje
Decreto 806 del 2020, contenido en la Ley 2213 del 2022

bogada - Conciliadora

Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jvalbuena@hotmail.com

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REF.: PODER CONTESTACION DEMANDA

PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

RADICADO: 004-2023-00246-00

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial a la Doctora JENNIFER VALBUENA RIVERA , igualmente mayor y de esta vecindad, identificado con la cédula número 31977513 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional número 119769 , para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

C.C. No 16.679.029 de Cali

PODER ESPECIAL
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Cali, 2023-12-15 16:15:30

Ante GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO NOTARIA 5 DEL
 CIRCULO DE CALI compareció
ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO
 Identificado con C.C. 16679029

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autoriza el tratamiento de sus datos personales al ser verificados en línea cotejando sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar esta autenticidad. Código Idado



Firma compareciente

177-088dc46d

ACEPTO:

JENNIFER VALBUENA RIVERA

C.C. No 31977513

T.P 119769



Abogada - Conciliadora



Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jennivalbuena@hotmail.com

SEÑORES

JUZGADO CUARTO (4) CIVIL DE CIRCUITO DE CALI. E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

RADICADO: 004-2023-00246-00

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDANDO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

JENNIFER VALBUENA RIVERA, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial de FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar CONTESTACION A LA DEMANDA presentada por la apoderada de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

1. Es cierto, pero haciendo la siguiente aclaración:

La adjudicación realizada nunca fue leída por mi poderdante, y por consiguiente no pudo encontrar la escritura conforme a su derecho, pues la abogada MARGOT ALVARADO GONZALEZ nunca le dió el beneficio de inventario; y como se puede observar es la misma profesional que funge como apoderada de la demandante en el presente proceso y que contrato la demandante OLGA MARINA ARIAS RUBIO; no adjudicó en igualdad de condiciones los derechos de sucesión dejando en menor

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

por mi andante, con la autorización del causante, señor ELIO FABIO ARIAS a su hijo, acuerdo que todos conocían, pero al momento de abrir la sucesión, omitieron de mala fe dicho acuerdo. En total, lo construido actualmente suma 311.01 M2 y no 299 M2, como dice la demandante.

5. No es cierto, las obras que ha desarrollado el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son para mejoramiento de vivienda, los cuales son requieren licencia de construcción, tales como arreglos de techos, pintura de fachadas, cambios de pisos, remodelación del mesón de la cocina y enchapes y la separación de servicios públicos de agua y luz que es lo que más le ha molestado a su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO, porque ni ella ni su otro hermano BERNARDO ARIAS RUBIO, siempre se sustrajeron al pago de servicios públicos desde el año 2003 en el que murió el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, por el valor aproximado de \$ 45.000.000 que pagó solo por todos estos años a pesar de cobrarles, y que después de separar los servicios, al apartamento del segundo piso solo le corresponde el 42% de esa cifra y el 58% a los dos apartamentos del primer piso (adjunto los recibos del antes y después de separados donde se evidencia que se pagaba \$ 645.917 y después de separados \$ 270.485), para estas obras en particular no se necesitan permisos de construcción según el POT. Estos valores son gastos que deben ser reconocidos por la demandante a mi cliente, ya que no le fueron cancelados oportunamente.

6. De las obras sin licencia; en el informe de la alcaldía firmado por el funcionario Jorge Héctor Manosalva Malaver dice muy claro que "no se identifican ampliaciones en altura o área del segundo piso" y debo aclarar que la licencia de construcción son solamente dos apartamentos uno arriba y otro abajo cada uno con su garaje respectivo pues así lo exige el POT de Cali cada unidad de vivienda con un garaje, pero en el apartamento de abajo que es el de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO lo dividieron en dos y ese sí, lo construyeron sin cumplir el requisito de licencia de curaduría urbana, pues no hay manera de sacar un tercer garaje y sin este requisito no es posible una licencia, y esa remodelación no la hizo el arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, la realizó BERNARDO ARIAS RUBIO que le vendió a OLGA MARINA ARIAS RUBIO por un valor irrisorio de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos) por sus derechos herenciales, pues solamente el avalúo catastral está en \$ 321.316.000.

Anexo el plano de esta reforma sin las mínimas normas de construcción, una de las razones por la cual presenta fisuras sus paredes; como se evidencia en el informe técnico presentado por el Ingeniero, Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos es precisamente en este apartamento, debido a la división del apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico y menos permisos de construcción. Es de anotar, que para obtener una licencia de construcción hay que cumplir con las mínimas normas de urbanismo y construcción que manda el POT con las cuales una curaduría urbana puede expedir una licencia de construcción, no hay otra forma y por lo tanto no es verdad que no cumpla con los estándares técnicos, restar visibilidad y aire al primer piso por la altura en la ampliación del segundo piso que no es otra que la misma

altura de la casa existente. (La obra de mi cliente si tuvo en su oportunidad una licencia de construcción, la cual se aporta en los documentos anexos).

7. Es cierto, totalmente de acuerdo; porque mi PODERDANTE, como ARQUITECTO DE PROFESIÓN, como se verificará dentro del proceso tiene suficiente criterio y autoridad para hablar del tema, y lo manifiesta de esta manera:

"sé que toda edificación construida antes del 2010, si se va a hacer alguna remodelación por ampliación de áreas, debe por ley nacional hacer reforzamiento estructural de la edificación para poder obtener una licencia de construcción.

Aunque no entiendo que tiene que ver el reforzamiento estructural del bien en esta demanda divisoria puedo asegurar que no se necesita un estudio de vulnerabilidad sísmica para concluir que se necesita hacer un reforzamiento estructural de la edificación, porque para eso es el estudio, para concluir si se necesita o no; yo FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como arquitecto, estoy totalmente convencido que hay que hacerlo, incluso ya inicie con el reforzamiento estructural de la cimentación en un 80% de la estructura en el 2016 con el cual establecí la estructura como tal, porcentaje que equivalen a ocho zapatas de las doce en total que tienen la loza del segundo piso con mis propios recursos y mi hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO ni siquiera me ha preguntado cuanto me debe, es ella la que no está convencida pues ni siquiera me ha dicho cuándo va a terminar el reforzamiento con las otras zapatas que faltan, porque le toca hacerlo como comunera que es, yo ya hice el 80%, creo que a ella le corresponde el resto.

Soy arquitecto de profesión con una alta experiencia en diseño e interventorías de construcción y reforzamientos estructurales en edificaciones de alta complejidad como clínicas y edificios en altura; desde el año 2009 trabajo con la clínica de los remedios de la ciudad de Cali (adjunto licencia de construcción donde soy el profesional responsable de la licencia del reforzamiento estructural con la norma NSR-98 de la clínica de los Remedios y adjunto la licencia de construcción de la ampliación y modificación del edificio torre capilla de 7 pisos de la clínica nuestra señora de los remedios del año 2010), actualmente soy el responsable de obtener nuevamente la licencia de construcción para el reforzamiento estructural de la Clínica de los Remedios a partir de los estudios de diseños arquitectónicos y coordinador como interventor de los planos estructurales y estudios de vulnerabilidad sísmica con los planos arquitectónicos, para cumplir con las normas NSR-10 de sismo resistencia que por ser edificios denominados indispensables deben por obligación cumplir con esta ley nacional. Además de haber hecho reforzamientos estructurales en edificio Torre Galeón (20 pisos) ubicado en la novena, torres de Alicante unidad ubicada frente al centro comercial Palmetto, reforzamiento de la torre de parqueadero del centro comercial Chipichape y el diseño de su ampliación etc., etc.

Así que tengo suficiente criterio y autoridad para hablar del tema adjunto la presentación de mi empresa."

Los documentos que menciona mi poderdante, se adjuntaran dentro de esta contestación.

8. No es cierto; Mi cliente, realizó la construcción antes del 2003, año del deceso del señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, cumpliendo con el contrato firmado entre mi cliente y su padre y con la licencia de curaduría urbana 3 # 000997 del 17 de agosto de 2000. Las obras de reparación, enlucimiento, acabados y separación de servicios públicos no necesitan licencia de construcción. El señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, no tomó, ni cambió, ni añadió la puerta de forma arbitraria; pues inició en el 2016 el reforzamiento de la casa y aprovechando que había que instalar una viga metálica IPE-200 y varias columnas en concreto sobre la fachada, habló con su hermano Bernardo Arias Rubio que en ese momento era el que estaba a cargo de los apartamentos del primer piso y supuestamente el dueño pues su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO le dijo que ella no estaba interesada en la propiedad y que eso era de él.

El arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO le preguntó a su hermano BARNARDO ARIAS RUBIO que si hacían entradas independientes para tener más seguridad y privacidad entre las propiedades a lo que EL respondió que SI, y así lo hizo. Fue en el año 2016 y no en el 2023 (como lo afirma esta demanda) cuando se realizaron las obras de separación de servicios públicos que es lo que tanto le molesta a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO. Se aclara que en el segundo piso no hay un solo metro cuadrado de áreas comunes, para que la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO pretenda ingresar de forma arbitraria a la propiedad que ocupa mi cliente, pues se trata de unidades de vivienda totalmente independientes.

9. Es cierto, que es necesaria la división material del inmueble y en eso se le ha insistido a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, tal cual, y como está la licencia de obra y conforme al documento realizado con el señor padre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO dueño del 50% de la propiedad en su momento, sin olvidar que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construyó con sus propios recursos 177 M2 de la propiedad que no está protocolizado todavía. Como prueba de esto, mi cliente ha elaborado la minuta de reglamento de propiedad horizontal, la cual debe ser modificada para incluir la reforma que hizo la demandante en el primer piso, siempre respetando el acuerdo de mi cliente con su padre, en el cual de su propio peculio construyó los 177 M2 para su propia vivienda, acuerdo que conoce ampliamente la demandante, pero que ha desconocido de mala fe tanto en la sucesión como en la presente demanda.

“Sobre las obligaciones que se tienen cuando se es propietario de algo junto con otras personas a la vez, de las que habla el artículo 2327 del código civil. Es necesario aclarar que si un bien es propiedad en común por varias personas (lo que casi siempre ocurre entre hermanos cuando se recibe una sucesión), todas las mejoras

o reparaciones que el inmueble requiera (es decir las reparaciones necesarias), les corresponde pagarlas a todos los propietarios atendiendo al porcentaje de propiedad que tengan. En este sentido, si las reparaciones que se requieren obligatoriamente, son hechas sólo por uno de los copropietarios, éste puede reclamar el reembolso de lo que pagó. Esto último se acostumbra alegarlo en el marco del proceso divisorio si se tuvo que llegar hasta esas instancias por no haber podido hacerlo pacíficamente".

Adjunto documento que se le envió a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, aclarando todos los por menores y pidiéndole que se realice la división material de forma pacífica el día 14 de marzo del 2023 y no dio respuesta.

En cuanto al inminente riesgo que representa la estructura ya con el reforzamiento del 80% que realizó FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO en el año 2016 ya está estabilizada, no quiere decir que no hay que terminarla desde luego que hay que hacerlo, inclusive la casa original también hay que reforzarla lo antes posible, lo que no se entiende es que a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO a la que le preocupa el reforzamiento no ha hecho el 20% que hace falta.

10. Es parcialmente cierto, es cierto conforme a la licencia, que paradójicamente la demandante afirma que mi cliente ha construido sin licencia, pero en este hecho, se contradice ya que con esta licencia fue que construyó con su propio peculio y autorizado por el causante Elio Fabio Arias Giraldo. Aclaro que los porcentajes adjudicados mediante la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 de la escritura original ya que los otros 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son parte del contrato celebrado en el año 2000 entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y que fue autenticado como diligencia de reconocimiento en la NOTARIA 15 DE CALI (OLGA MARINA ARIAS RUBIO conocía la existencia de este documento antes de la sucesión) y que solo falta protocolizar el reglamento de propiedad horizontal con el respectiva licencia de la PH ante la curaduría. Cuyo contrato fue desconocido por la apoderada de la demandante, quien fue nuestra apoderada en la sucesión de nuestro padre, denotando con esta actuación de ambas, demandante y apoderada la mala fe al pretender que mi cliente está ocupando un predio que no le corresponde, cuando haciendo honor a la voluntad del causante, mi cliente realizó la construcción en el 50% que le correspondía, ya que se trata de un contrato donde primó el acuerdo de voluntades, estado el causante en pleno uso de sus facultades.

Además en esta propuesta divisoria que plantean aquí, no existe la menor probabilidad de obtener por parte de una curaduría una licencia de construcción porque lo están haciendo como si fueran dos lotes independientes y eso no es posible, no existe la posibilidad de un tercer garaje por capacidad de área adentro de la edificación y así es por norma, de que quepa un tercer carro, y los índices de ocupación del lote y el índice de construcción están al tope y no se pueden exceder por norma lo único que se puede hacer es el reglamento de propiedad horizontal y

protocolizar y el reconocimiento de lo que existe actualmente construido con el reforzamiento de sismo resistencia, es lo único que les aprueban; y fuera de esto la división material del inmueble es sobre lo que existe actualmente y está aprobado en curaduría y no sobre lo que se pueda hacer a futuro.

Por consiguiente las pretensiones de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO que desconoce el contrato de realizado entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO Y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, se quedan sin fundamento pues no existe una manera legal de ser aprobado el proyecto de esta manera ante una curaduría urbana.

Y que conveniente la propuesta divisoria que proponen; para ponerlos en contexto la zona de la casa que proponen para FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO es precisamente la que BERNARDO ARIAS RUBIO reacondicionó sin ningún fundamento técnico de construcción, un apartamento independiente dividiendo el apartamento del primer piso en dos, sin licencia, que es la zona que falta por el reforzamiento estructural que inició el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y para ponerlo más en contexto señor juez, es la zona en donde tomaron las fotos en las que aparecen la mayor cantidad de grietas en el informe presentado por el ingeniero EDUARDO USMAN ZUÑIGA y por juzgar lo que se ve en la foto parece que nunca le han hecho mantenimiento desde que fue construido hace 23 años.

11. Frente a este hecho, no se trata de un hecho, sino de una pretensión a la que me opongo rotundamente toda vez que no coincide con la licencia de construcción del año 2000 y va en contravía de la voluntad del señor Elio Fabio Arias Giraldo y del accionado el cual fue un negocio que no fue respetado por la demandante y su actual apoderada. Por lo anterior, la única vía es elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal que fue suscrito por el demandado y que cumple con los requisitos legales y con la licencia de construcción, respetando los derechos de mi cliente como copropietario, pero dentro del contrato entre el demandado y su padre Elio Fabio Arias Giraldo.
12. Es cierto, sin embargo, además de los derechos de mi cliente, se deben valorar y reconocer las mejoras que mi cliente ha realizado en el inmueble, conforme al contrato suscrito con su Padre Elio Fabio Arias Giraldo.

Vale precisar que la suscrita, presentará demanda de Reconvención de prescripción adquisitiva de dominio sobre el porcentaje del 50% y que recae sobre las mejoras realizadas en el apartamento del segundo piso) el cual presentaré al contestar esta demanda y que pone en tela de juicio la legitimación en la causa de la parte actora.

Siendo importante mencionar la figura de la prejudicialidad y el alcance interpretativo jurisprudencial del artículo 409 del Código General del Proceso, pues ha sido ampliamente desarrollado por las altas Cortes la posibilidad de

plantear otros medios de defensa o excepción dentro del proceso divisorio adicionales, por lo tanto, manifiesto que me opongo al avalúo aportado por la demandante, debido a que no se compeadece con la realidad, toda vez que el evaluador no ingresó a la propiedad del demandado, por lo que es totalmente desconfiable.

Y es que en estricto sentido dentro del proceso de pertenencia mencionado no existe sentencia que niegue mis pretensiones lo que abre la puerta a que la presente acción este llamada a no prosperar, sino hasta que exista pronunciamiento de fondo en el mencionado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien que se presente hacer el divisorio.

A LAS PRETENSIONES

De forma general manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante, teniendo en cuenta que no le asisten razones fácticas, probatorias ni jurídicas. No obstante atendiendo a los postulados normativos procedo a hacer pronunciamiento expreso a todas y cada una de la siguiente manera:

1. ME OPONGO, teniendo en cuenta que entre las partes se radica demanda de reconvenición de presecrpción adquisitiva de dominio, como, litigio pendiente en el cual el demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, está solicitando que judicialmente se le reconozcan sus derechos en virtud a la posesión y mejoras por sus actos de señor y dueño que viene ejerciendo desde hace más de 20 años.
2. ME OPONGO, por las razones ya mencionadas en el numeral anterior, adicional y como se referenciara en los fundamentos de la presente contestación jurídicos y excepciones, como apoderada del Demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, quiero dejar constancia que me opongo al avalúo presentado por el extremo demandante, Primero, debido a que el archivo no se pudo abrir, así que no me consta que exista tal avalúo. Segundo, que el perito evaluador no pudo haber tenido en cuenta las características del inmueble en su interior, su destinación y deterioro ya que en ningún momento ingresó a la propiedad, y si lo hizo fue valiéndose de acciones engañosa, por lo cual el dictamen no se hizo en debida forma. Por lo anterior, solicitaré que se haga un nuevo dictamen pericial que cumpla con los requisitos legales.
3. ME OPONGO, a que se divida el inmueble como lo ha propuesto la demandante. En el caso de hacerlo, deberá hacerse conforme a la minuta del reglamento de propiedad horizontal aportado por el demandado y que cumplé con los términos de la licencia de curaduría urbana # 000997 del 17 de agosto de 2000.
4. Me opongo, por las razones expuestas en la presente contestación, debido a que mi cliente ya cumplió con el 80% del reforzamiento de sismo resistencia del inmueble. Por lo anterior, deberá el señor Juez, ordenar a la demandante a continuar con el 20% de reforzamiento a que está obligada por ser comunera y que es necesaria para formalizar el

reglamento de propiedad horizontal y solicitar ante la Curaduría Urbana 3, la aprobación del mismo, debido a los reforzamientos que se deben hacer.

5. ME OPONGO, y ruego a su señoría que probados los argumentos que a continuación enumeraré condene en costas al extremo demandante por iniciar una acción que carece de toda razón jurídica.

Con base en lo anterior, adicionalmente solicito que haga las siguientes declaraciones y condenas:

1. Ordenar al señor Juez el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas por mi poderdante durante todos estos años, las cuales se cuantificaron en la parte probatoria.
2. Se ordene la cancelación de los gravámenes inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-146566 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
6. Se ordene la protocolización de la sentencia y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 370-48281 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
7. Que se condene a la demandada en costas y gastos del proceso incluidas las agencias en derecho.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO REQUISITOS DEL DICTAMEN PERICIAL

(AVALUO)

Como es bien sabido como requisito necesario para impetrar la acción divisoria, es la presentación del dictamen pericial -avaluó- que permita conocer con total veracidad las características físicas, destinación y valor del inmueble a dividir, en consonancia a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 406. PARTES: Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son codueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama."

Lo anterior no se cumple en el presente caso y es necesario entonces que su señoría considere y se valore la veracidad de la información contenida en el dictamen pericial el cual no pudo haber sido realizado en debida forma, toda vez que los demandantes no tienen ni la posesión ni el acceso ni la tenencia de la totalidad de la propiedad luego entonces el perito evaluador nunca tuvo autorización para conocer, recorrer y reconocer la propiedad en sus dependencias internas, y si lo hizo tuvo que haber sido valiéndose de actos que lo indujeran al error o al engaño de mi poderdante.

2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES. (PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE EL PREDIO QUE DA FRUTO AL PROCESO)

Aun cuando en los artículos 406 y 409 del Código General del Proceso solo se contempla la posibilidad de alegar como excepción de fondo el pacto de indivisión realizado entre los comuneros, es bien sabido que constitucionalmente existen garantías y disposiciones tendientes a proteger y salvaguardar derechos de primera necesidad como el de la propiedad, por lo cual en análisis de exequibilidad la corte constitucional, pondero los derechos de quienes son demandados en proceso divisorios en el sentido de garantizar el debido proceso, el derechos defensa y contradicción, y el de acceso a la justicia. Entre otras cosas considero y dispuso:

"CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C-284/21. M.P. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. El ordenamiento protege la posesión como un hecho con consecuencias jurídicas y establece la posibilidad de ganar el dominio de un bien por el ejercicio de la posesión durante el tiempo y conforme a las condiciones definidas por la ley. Esta circunstancia no es ajena a la existencia de la comunidad. En efecto, aunque en principio la posesión del comunero se ejerce en favor de la comunidad[160], la naturaleza de la posesión como un hecho cualificado que demarca una relación especial con un bien conlleva a que el ordenamiento jurídico reconozca la posibilidad de que el comunero se rebelde contra los condueños y ejerza una relación con el objeto con ánimo de señor y dueño, con exclusión de terceros[161]. Por esta razón, la declaración de pertenencia puede ser solicitada por "el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros⁷ o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad." [162] En consecuencia, la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio puede presentarse en el marco de la comunidad.

70.- Advertida la posibilidad fáctica y jurídica de que opere la prescripción adquisitiva en favor de uno de los comuneros con exclusión de los otros, resulta claro que se trata de una situación con incidencia sustancial para el litigio. En efecto, si uno de los presupuestos para la división es la propiedad común del objeto y, si como consecuencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva el dominio pudo radicarse en uno solo de los comuneros, esta situación tiene la entidad para enervar la pretensión divisoria. Por lo tanto, se trata de una circunstancia con incidencia fáctica y jurídica para la discusión que se plantea y define el procedimiento en mención.

En ese sentido, resultan ilustrativas las intervenciones tanto de las autoridades públicas como de los ciudadanos en el presente trámite constitucional, las cuales coincidieron en la relevancia de la prescripción adquisitiva para el debate que se solventa en el proceso divisorio y para los intereses del demandado.

71.- Adicionalmente, es necesario reiterar en esta oportunidad que, tal y como se explicó en el fundamento jurídico 36 de esta sentencia, la prescripción adquisitiva de dominio se protege en el ordenamiento jurídico por su relación con diversos principios superiores y en aras de que las normas respondan a las realidades sociales. En efecto, se ha reconocido su relación con importantes finalidades constitucionales por cuanto: (i) involucra una decisión legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos; (ii) pretende que el ordenamiento jurídico

guarde correspondencia con la realidad; (iii) expresa la función social de la propiedad; (iv) protege la seguridad jurídica mediante la respuesta a situaciones de hecho con relevancia jurídica; (v) implementa un orden justo; y (vi) materializa la paz como fin, valor, derecho y deber.

72.- Así las cosas, con base en los elementos descritos, especialmente comprobada la incidencia sustancial de la prescripción adquisitiva de dominio en la discusión del proceso divisorio, la Sala advierte que el artículo 409 (parcial) del CGP, al eliminar la posibilidad de que este asunto se plantee por el demandado para enervar la pretensión divisoria, viola las garantías de contradicción y defensa como elementos del debido proceso. En efecto, de acuerdo con las subreglas definidas en el fundamento jurídico 33 de esta sentencia, las formas procesales que eliminan la posibilidad de defensas relevantes para los presupuestos de la acción ejercida desconocen el artículo 29 superior y los principios de justicia, igualdad y protección de los derechos de los asociados que irradian el ordenamiento constitucional.

73.- Igualmente, la eliminación de la defensa de quien consolidó la propiedad por la prescripción adquisitiva, con independencia de la comunidad, además de afectar la garantía del debido proceso desconoce el nivel mínimo de goce y disposición de la propiedad privada, y los principios asociados a la protección constitucional de la prescripción.

En este punto es importante reiterar que, en el marco de la prescripción, el dominio se adquiere por la posesión del bien en los términos y por el tiempo definido por el Legislador, y no por la declaración judicial. En consecuencia, suprimir la oportunidad procesal para que el adquirente por usucapión plantee esta situación, en un escenario judicial en el que concurre una pretensión divisoria sobre el objeto adquirido, genera una grave afectación del derecho a la propiedad privada y a los derechos civiles adquiridos con arreglo a la ley. La protección constitucional de este derecho cobija el nivel mínimo de goce y disposición, y se extiende tanto a la propiedad privada, como derecho subjetivo, como a sus mecanismos de protección. De manera que la eliminación de la instancia procesal para que el interesado proponga y el juez examine una situación sobreviniente, relacionada con la adquisición del dominio por

prescripción, podría provocar una decisión judicial que ordene la división sobre un bien de un tercero, en tanto ya no

hace parte de la comunidad y, de esta forma, afectar el derecho reconocido en el artículo 58 superior.

74.- De otra parte, la posibilidad de que el demandado acuda a un proceso de pertenencia para obtener la declaración sobre la prescripción adquisitiva y, de esta forma, enervar la división reclamada es una exigencia desproporcionada por cuanto impide que la defensa se genere directamente en el procedimiento judicial al que fue convocado el demandado; ineficaz por cuanto el tiempo para la contestación según el artículo 409 del CGP es de diez días, y en este corto período se le impondría una doble actuación para el ejercicio del derecho de contradicción, en tanto se le exigiría la presentación de una demanda alterna con las cargas que esto implica y la definición de su defensa en el proceso al que fue llamado.

75.- Finalmente es necesario destacar que si bien la restricción de las defensas en el proceso divisorio obedece a importantes finalidades relacionadas con la celeridad y eficacia en el desarrollo del procedimiento judicial y la administración de justicia, y toma en cuenta el específico objeto del procedimiento, estas circunstancias no pueden implicar la eliminación de una defensa relevante de cara a los presupuestos de la acción, que impida que el demandado ejerza, de manera efectiva, el derecho de contradicción en el trámite.

Lo anterior, porque la obtención de una respuesta judicial efectiva no puede sacrificar los derechos sustanciales. En ese sentido, la ponderación del Legislador en la definición de los procedimientos es delicada, pues demanda un equilibrio entre formas céleres que permitan una justicia pronta y la necesidad de que la jurisdicción responda de forma sustancial a las pretensiones, derechos e intereses de las personas que concurren a la jurisdicción en aras de que sea posible un orden justo y que la administración de justicia contribuya, de manera real y efectiva, a la pacificación social.

76- Así las cosas, comoquiera que la norma del proceso divisorio de acuerdo con la cual sólo procede como excepción de fondo el pacto de indivisión desconoce los derechos de contradicción y defensa, y la protección constitucional del contenido mínimo de la propiedad privada, la Sala condicionará el artículo 409 del CGP bajo examen, en el entendido de que en el proceso divisorio también procede la excepción de prescripción adquisitiva de dominio."

En relación con el cargo primero, emprendió el examen de la carga procesal prevista en el artículo 406 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la obligación de presentar un dictamen pericial como anexo de la demanda en el proceso divisorio persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Asimismo, estableció que el medio es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues implica una reducción de las etapas procesales y de las actuaciones e intervención del juez dirigidos a lograr el recaudo probatorio. Finalmente,

comprobó que el logro de estas finalidades no implica restricciones excesivas a la garantía prevista en el artículo 229 superior, por cuanto se trata de una exigencia que responde al objeto del proceso, se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, y en cualquier caso el estatuto procesal en el que está incluida la norma prevé un mecanismo concreto para eximir a la parte de cargas económicas cuando estas, en vista de su situación, constituyen un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. En consecuencia, concluyó que la medida no es desproporcionada.

80.- Con respecto al cargo segundo, emprendió la restricción de las excepciones de mérito en el artículo 409 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la medida persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Sin embargo, estableció que el medio no es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues la eliminación de la posibilidad de defensa del demandado que adquirió el bien por usucapión en el marco del proceso divisorio promueve la presentación de un proceso paralelo o alternativo, el cual genera mayor congestión judicial. Finalmente, en el examen de la proporcionalidad en sentido estricto comprobó que la medida genera restricciones excesivas a las garantías de contradicción y defensa previstas en el artículo 29 superior, y afecta el derecho a la propiedad y los fines constitucionales que protege la posesión.

En concreto, la Sala advirtió que el artículo 409 del CGP, al precisar que si el demandado no alega el pacto de indivisión el juez debe decretar la división del bien, elimina la posibilidad de que se planteen otros medios de defensa relevantes

para el litigio, en particular la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, verificó que la prescripción adquisitiva de dominio: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, la norma que elimina la posibilidad de invocar esta defensa por el demandado afecta de manera desproporcionada los derechos de contradicción y defensa, y el contenido mínimo de goce y disfrute de la propiedad privada.

En atención a estas consideraciones, decidió condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio. Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador; el objeto de la discusión constitucional planteada en la demanda; y porque, prima facie, en atención a las especiales características del proceso divisorio consideradas en esta oportunidad, la situación omitida por el Legislador con impacto en los

derechos de contradicción y defensa se circunscribe a la prescripción adquisitiva de dominio.

En el caso en particular es importante que su señoría considere que entre las partes, como ya hizo mención, existe en el que mi mandante tiene como pretensión principal que en sentencia sean reconocidos sus derechos sobre la propiedad y se tenga que el mencionado inmueble fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

Y es que su señoría la legitimación en la causa de quienes pretenden iniciar el presente proceso divisorio no está del todo determinada, pues en el proceso de pertenencia referenciado existe la disputa en la calidad de quien es el propietario. al final de cuentas prospero la excepción planteada.

Es así que solicito a este honorable despacho que declare probada la excepción brevemente expuesta y se ordene el archivo de la presente acción.

PETICION ESPECIAL

De no prosperar las excepciones propuestas solicito a su señoría que se haga reconocimiento de las mejoras y adecuaciones que han sido necesarias en el inmueble. Las cuales a la fecha son así:

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta hecho con su padre. En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico \$ 12.000.000

Cálculos estructurales \$ 4.500.000

Estudio de suelos\$ 3.800.000

Licencia de construcción\$ 1.950.000

Impuesto de delineación urbana\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000
adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

Nota:

El reforzamiento parcial que se realizó en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

A. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Solicito señor Juez hacer comparecer al Despacho en fecha y hora señalada por usted a la Demandante para que en su calidad absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formularé en audiencia pública sobre los hechos que convoca la demanda y los que se expresan en la contestación.

En caso de que los Demandantes no comparezcan ni justifiquen sumariamente su inasistencia, solicito se declare la confesión ficta o presunta en relación a los hechos de la defensa susceptibles de prueba de confesión. El cuestionario lo formulare en audiencia pública o por escrito en sobre cerrado.

B. INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE.

De ser tenido en cuenta el avalúo presentado por el extremo demandante. Solicito respetuosamente a su señoría se sirva citar al perito CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ RODRÍGUEZ para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio que personalmente formulare, para lo cual solicito me sea entregado el avalúo debido a la imposibilidad de leerlo y analizarlo para controvertirlo en debida forma, ya que no he tenido oportunidad de hacerlo, debido a que viene encriptado.

C. TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a las personas que más adelante indico, todas mayores de edad, con domicilio en esta ciudad, para que declaren acerca del contrato realizado con el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, sobre la posesión que ha ejercido y las mejoras realizadas por mi poderdante, y sobre los hechos de la contestación de la demanda:

Juan Carlos Tafur
CC 16.670.626
correo electrónico jct@tafurmarin.com
Dirección calle 47 AN # 3CN-79

Cel 3014262240

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Bernardo Arias R

CC 16.695.506

correo electrónico bernyarias@gmail.com

Dirección carrera 92 # 25-40 Apto 403 T3

Cel 3163225309

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Maestro contratista: Narciso Asprilla Mosquera

CC 4.824.279

dirección de residencia carrera 19 # 11-87 barrio Guayaquil.

Cel 3167820375

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Ingeniero Eléctrico: Wilmark Palomino Pérez

CC 94.518.191

Correo electrónico wika211207@hotmail.com

dirección residencia Carrera 12A # 45-41 Villa Colombia

Cel 3001226539

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

los dos últimos realizaron la separación eléctrica de los apartamentos-

D. DICTAMEN PERICIAL

Ruego al despacho, se sirva ordenar a quien corresponda, se nombre Un auxiliar de la justicia (perito), con el fin de llevar a cabo la correspondiente inspección judicial, sobre el inmueble objeto de la presente acción, para poder verificar la identificación plena del inmueble, la posesión material por parte de mi prohijado, la explotación, las mejoras, el estado de conservación actual, el avalúo real de la propiedad.

E. DOCUMENTALES

- Poder debidamente otorgado
- La Demanda Con Todos Sus Anexos
- Copia del proceso de pertenencia en Reconvención

- Copia del proceso divisorio que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Cali identificado con numero de radicado 004-2023-00246-00
- la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto
- Licencia cnsr del año 2010 resolución 05909
- Licencia cnsr resolución 05042
- Contrato ELIO FABIO ARIAS G
- RECIBO DE SERVICIOS PUBLICOS DE ANTES Y DESPUES DE LA separación
- Queja contra la abogada Margot Avarado González
- Certificado de tradición y libertad inmueble
- mejoras
- Acta de Matrimonio de Fabio Alberto Arias y la señora Nélida
- Cedula Fabio Alberto Arias cedula nelida
- Registro Civil Alejandra Arias
- Registro civil Aura Maria Arias parra
- Escritura casa
- Escritura Sucesión
- AVALUO CASA
- Plano PH primer piso
- Plano PH segundo piso
- C3-1530 Casa vipasa acto ejecutorio
- C3-1530 Casa Vipasa adecuación
- Carta de solicitud arreglo pacifico
- Cedula Alejandra Arias Parra
- Cedula Aura Maria Arias Parra
- Cedula Bernardo Arias R.
- Cedula Fabio Arias R
- Cedula Juan Carlos Tafur Losada
- Cedula Narciso Asprilla M.
- Cedula Nelida Parra B
- Cedula Wilmark Palomino P.
- Paso a paso grafica y plano del proceso.
- Planta 1 piso actual
- Planta 2 piso actual
- Portafolio FARA-SAS
- Reglamento de propiedad horizontal edificio

ANEXOS

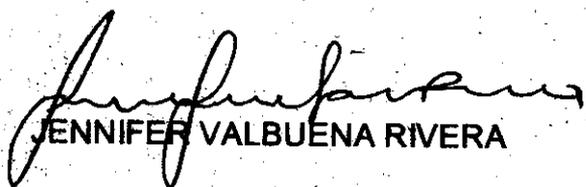
Me permito anexarle a la presente contestación de la demanda:

- i. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
- ii. Poder conferido en favor de la suscrita.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o celular: 3113836039
DIRECCION: Carrera 4 número 10-44, edificio plaza de Cayzedo de la ciudad de
Cali; EMAIL: jennivalbuena@hotmail.com. Mi representado en las direcciones
indicadas en el escrito de la demanda.

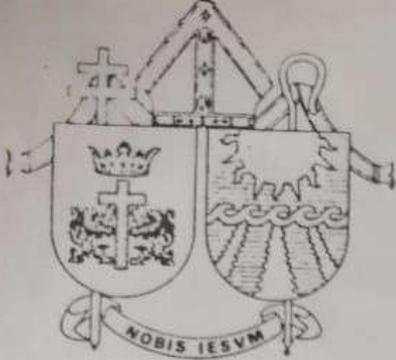
Del Señor Juez



JENNIFER VALBUENA RIVERA

CC. 31977513

TP. 119.769 del C.S.J.



ARZOBISPADO DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE CELEBRACION DEL MATRIMONIO CATOLICO

En la Parroquia de **SAN PEDRO CLAVER**

en **CARTAGENA**, Depto. de **BOLIVAR**

el **ONCE** de **DICIEMBRE** de 199**3**, a las **6:30 P.** horas

celebraron el matrimonio conforme a las normas del Derecho Canónico

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO con c. c. y

NELIDA DEL SOCORRO PARRA BARON con c. c.

ante el Sr. **TULIO ARISTIZABAL S.J.** Ob, Pbro, Diácono y en presencia de

BLANCA LEAL con c. c. **33.124.395 C/GNA** y

CESAR TULIO SALCEDO BARON con c. c. **73.099.632C/GNA**

Conste,

El contrayente: **FABIO ALBERTO ARIAS** La contrayente: **NELIDA DEL SOCORRO**

El testigo: **BLANCA LEAL** El testigo: **CESAR TULIO SALCEDO**

El sacerdote que presenció el matrimonio: **TULIO ARISTIZABAL S.J.**
PARROQUIA

El Párroco que da fe de lo actuado: *José Palacios* Sello **"SAN PEDRO CLAVER"**
Cartagena

CERTIFICACION DE COMPETENCIA

ARZOBISPADO DE CARTAGENA • GOBIERNO ECLESIASTICO

El suscrito hace constar que el Sr. **Pbro. TULIO ARISTIZABAL S.J.**

en la fecha del matrimonio arriba referido tenía competencia o jurisdicción para presenciar matrimonios canónicos. Conste,

Firma

Sr. Tullio Aristizabal S.J.

Sello

OFICINA DE REGISTRO DEL ESTADO CIVIL

El suscrito hace constar que el acta anterior ha sido inscrita en el Registro

Civil de

Libro

Folio

Número

Firma

Sello

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **1.007.489.254**

ARIAS PARRA

APELLIDOS
ALEJANDRA

NOMBRES



FIRMA





ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-SEP-2001**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

16-OCT-2019 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



P-3100100-01108456-F-1007489254-20191107

0068779195A 1

8500012005

ORIGINAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.107.102.315**

ARIAS PARRA
APELLIDOS

AURA MARIA
NOMBRES

Aura Maria Arias P
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **10-JUN-1996**

CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60
ESTATURA

O+
G.S. RH

F
SEXO

29-SEP-2014 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



P-3100100-00634013-F-1107102315-20141023 0040576127A 1 43728685
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.695.506**

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES



FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.695.506**

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES



FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.679.029**

ARIAS RUBIO

APPELLIDOS
FABIO ALBERTO

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **25-DIC-1962**

MARIQUITA
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

24-MAR-1981 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AMEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-3100100-00136289-M-0016679029-20081212 0007974465A 2 1060026297

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16670626**

TAFUR LOSADA
APELLIDOS

JUAN CARLOS
NOMBRES

Juan Carlos Tafur Losada
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **28-JUN-1962**

CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.77 **A+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

18-SEP-1980 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUGUE ESCOBAR

~~XXXXXXXXXXXX~~

A-3100100-65104731-M-0016670626-20020828 07083 02238A 02 126302315

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 45.490.471

PARRA BARON

APELLIDOS

NELIDA DEL SOCORRO

NOMBRES

Nelida Parra Baron

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 20-FEB-1970

CARTAGENA
(BOLIVAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

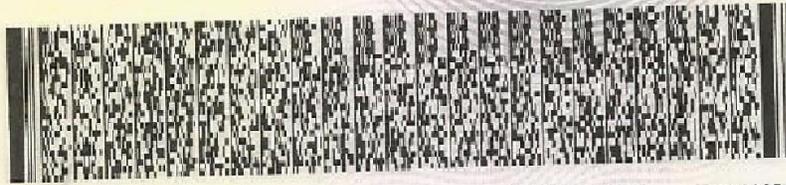
1.61
ESTATURA

A+
G.S. RH

F
SEXO

10-OCT-1988 CARTAGENA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-3100100-00134123-F-0045490471-20081206

0007550583A 2

1050023540

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **94.518.191**

PALOMINO PEREZ

APELLIDOS

WILMARK

NOMBRES

W. Palomino
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-MAR-1978**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

A+

M

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

21-JUN-1996 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁCHA



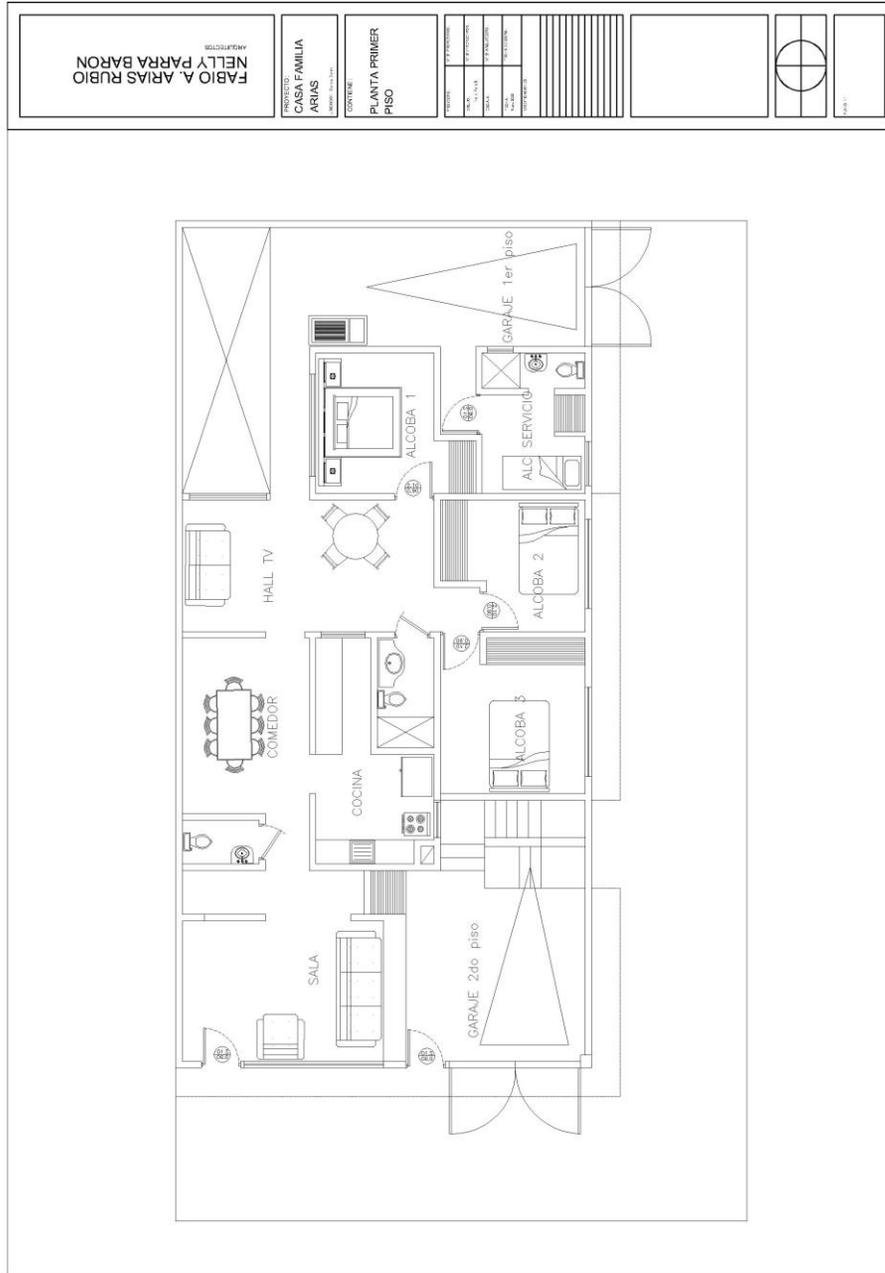
A-3107900-00863954-M-0094518191-20161109

0052133031A 1

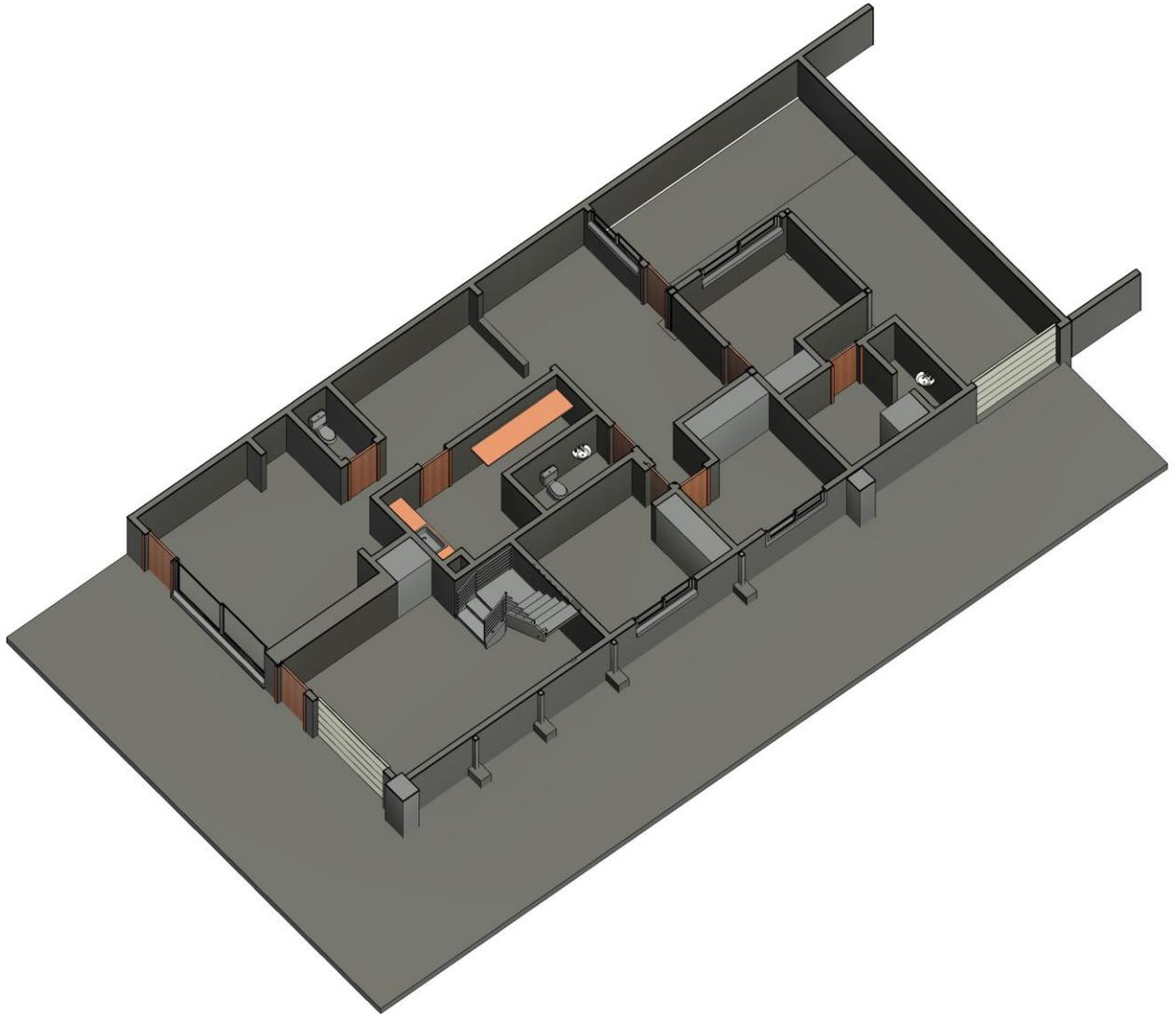
2924069224

MINISTERIO NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

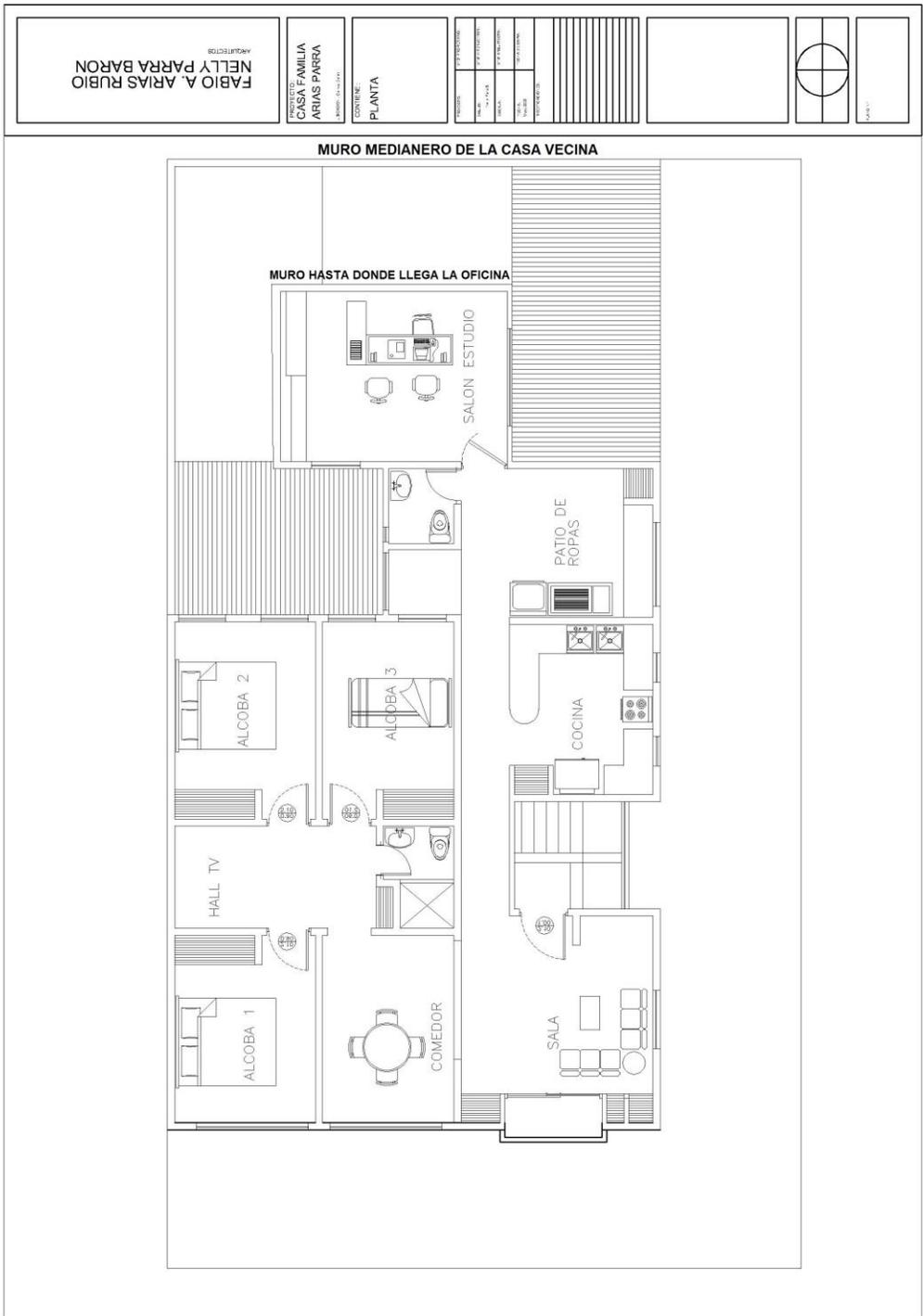
RESUMEN Y DESCRIPCION GRAFICA Y PLANOS DEL PROCESO.



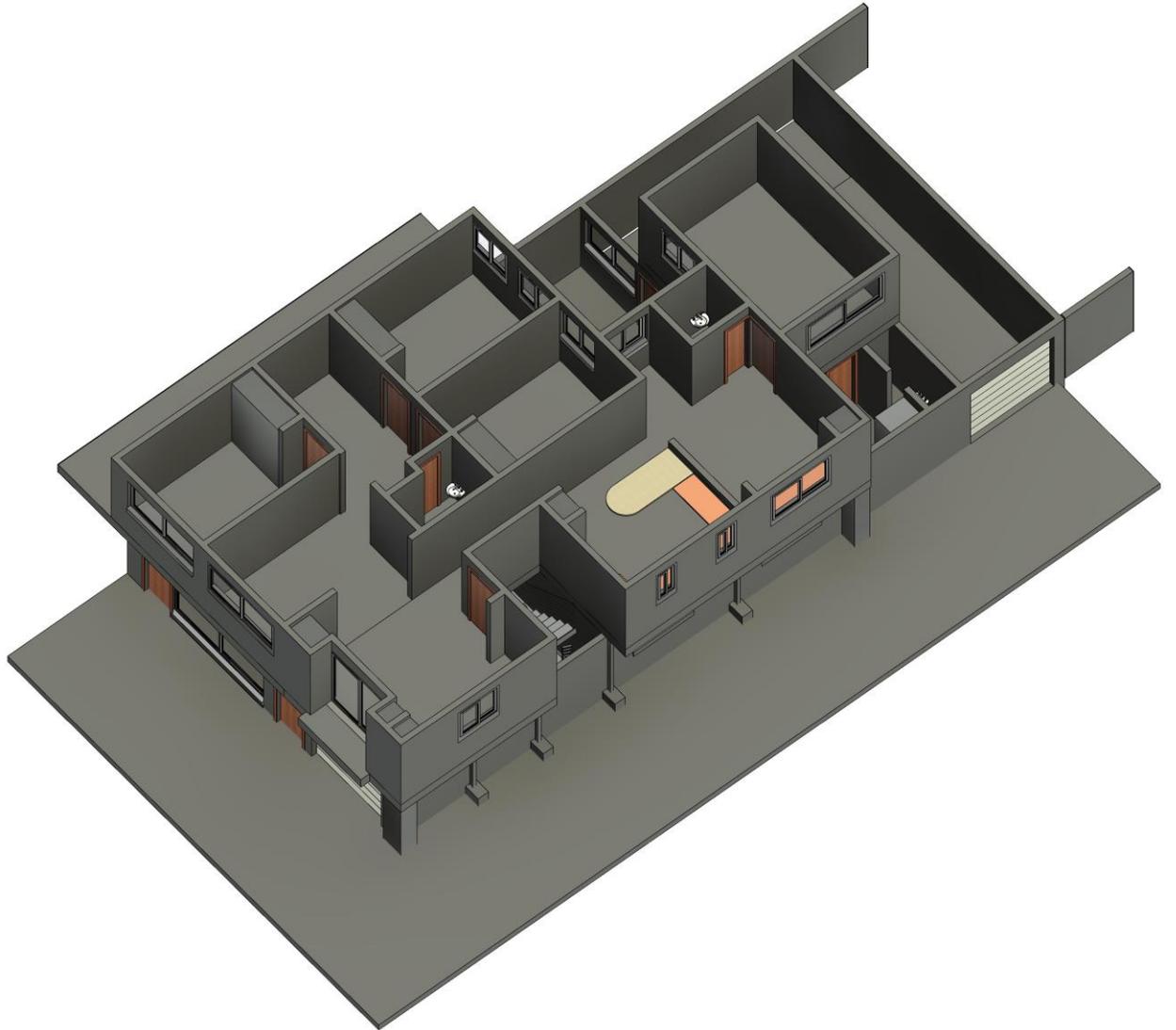
PLANTA DEL PRIMER PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 QUE POSTERIORMENTE BERNARDO ARIAS RUBIO MODIFICO DESPUES DE LA MUERTE DE MI PAPA HACIENDO EL APARTA ESTUDIO DE FORMA PIRATA, ES DECIR SIN LICENCIA.



PLANTA DEL PRIMER PISO ORIGINAL EN 3D APROBADO POR CURADURIA EN EL AÑO 2000 DONDE SE APRECIAN ALCOBAS Y LOS ESPACIOS TOTALMENTE VENTILADOS E ILUMINADOS POR LUZ DIRECTA DEL SOL. SE CONSTRUYO TAL CUAL.



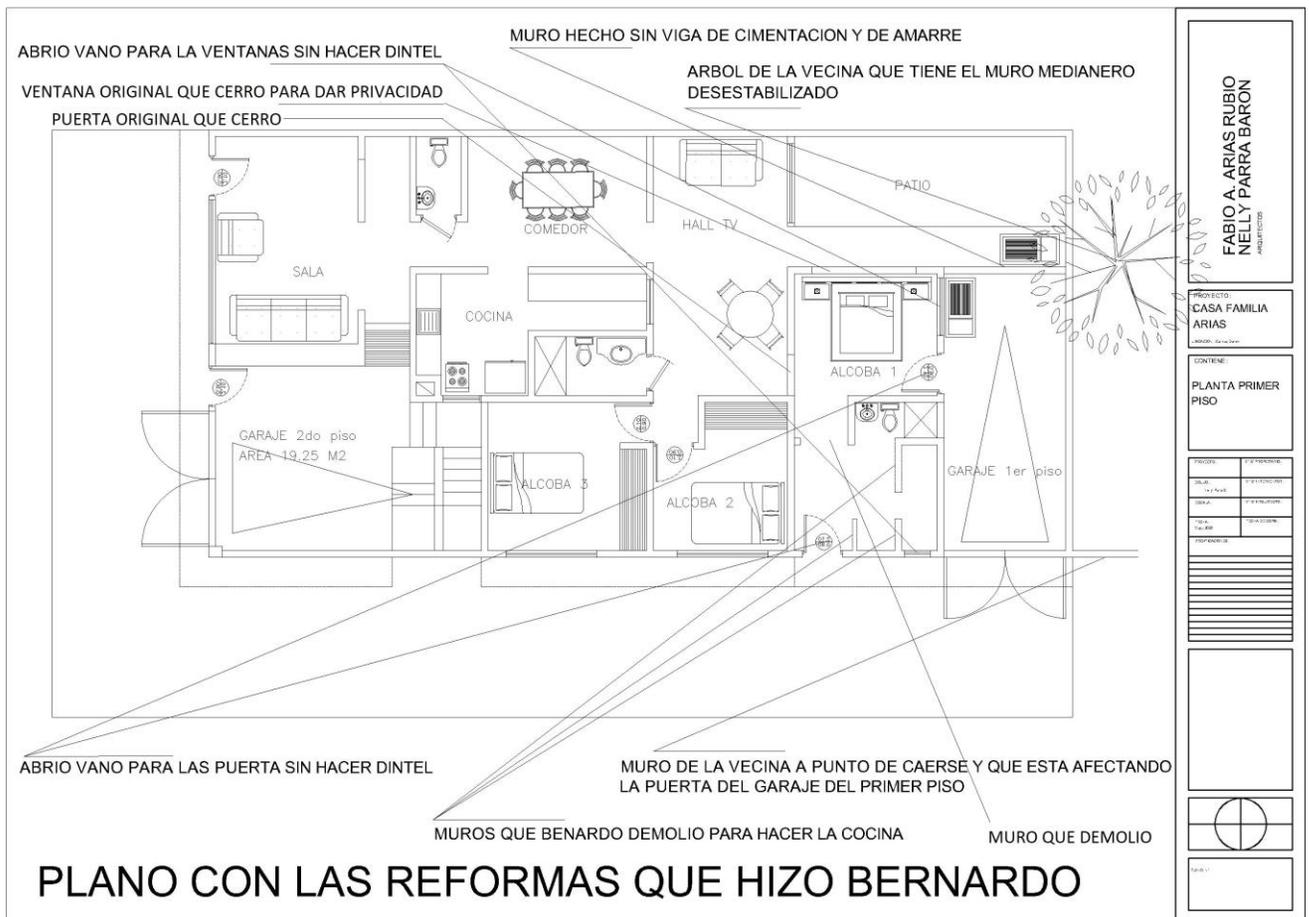
PLANTA DEL SEGUNDO PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 FALTA POR RECONOCIMIENTO EL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO AÑO.

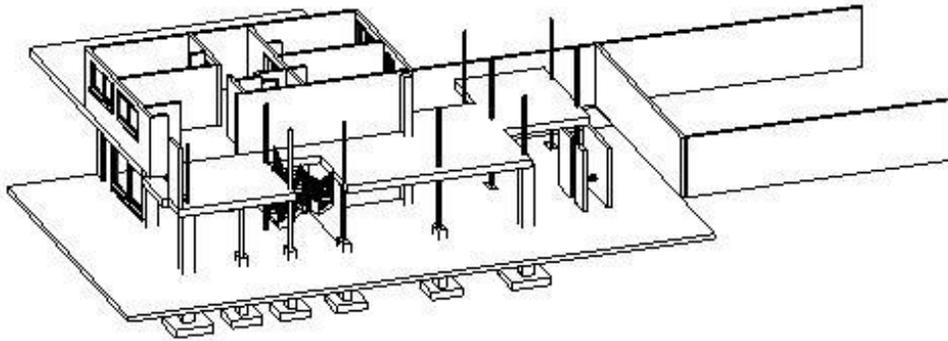


**PLANTA DEL SEGUNDO PISO EN 3D APROBADO EN CURADURIA Y
CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000
FALTA POR RECONOCIMIENTO DEL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE
CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO
AÑO (2000) Y EN EL CUAL LLEVO VIVIENDO DESDE LA FECHA HASTA
HOY EN DIA (2023)**

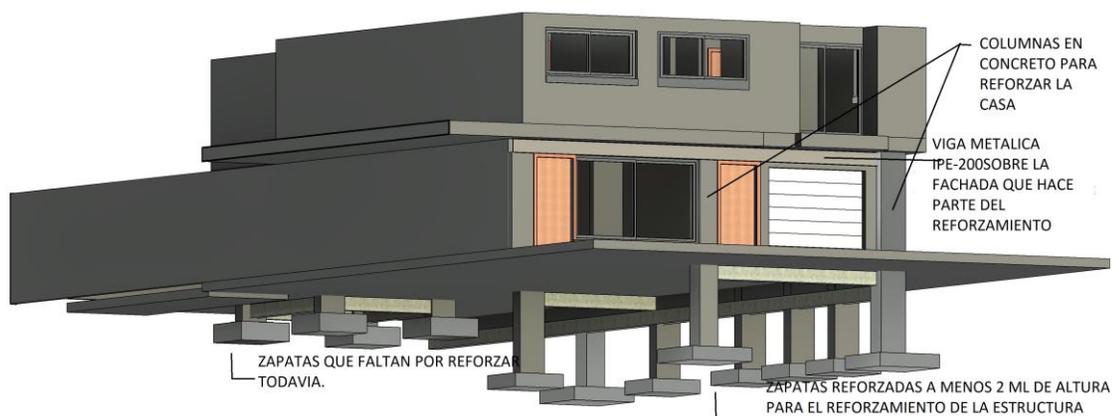
Estas son las reformas que mi hermano BERNARDO ARIAS RUBIO hizo en el apartamento de atrás, aquí están los muros que tumbó, las puertas y ventanas que abrió y muro que construyo, los muros de la vecina que se están cayendo, uno por mal construido y el otro por el árbol que tiene sembrado al lado; y en el informe técnico del Ing. Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos, es precisamente en este apartamento debido a la remodelación de dividir el apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico.

Y QUE CONVENIENTE ES PRECISAMENTE LA ZONA QUE MI HERMANA PROPONE QUE ME QUEDE A MI Y PRECISAMENTE A LA QUE NO LE HA QUERIDO HACER EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE TANTO PREGONA EN LA DEMANDA???????? Y DONDE NO LE HAN HECHO NINGUN TIPO DE MANTENIMIENTO HASTA LA FECHA COMO SE VEN EN LA FOTO DEL INFORME DEL INGENIERO EDUARDO USMAN ZUÑIGA.

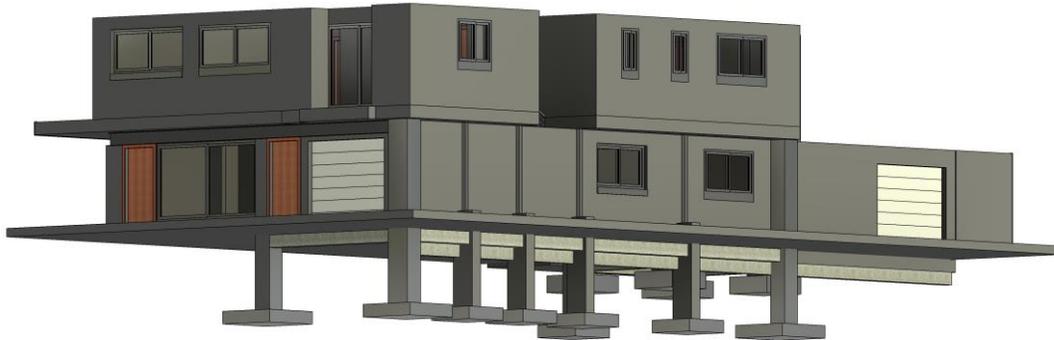




ESTRUCTURA METALICA INCLUYENDO EL REFORZAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA OFICINA ES UNA SOLA LOSA.



ESTE ES EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE INICIE EN EL AÑO 2016 DONDE SE APRECIAN QUE LAS ZAPATAS QUE TENIAN SE DEMOLIERON Y SE VOLVIERON A CONSTRUIR Y QUEDARON A MENOS DOS METROS DEL NIVEL 0.00 Y FALTAN LAS OTRAS ZAPATAS POR REFORZAR Y SE APRECIA LA VIGA METALICA IPE-200 A LO LARGO DE LA FACHADA SOBRE COLUMNAS EN CONCRETO Y HACEN PARTE DEL INICIO DEL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE HAY QUE TERMINAR.

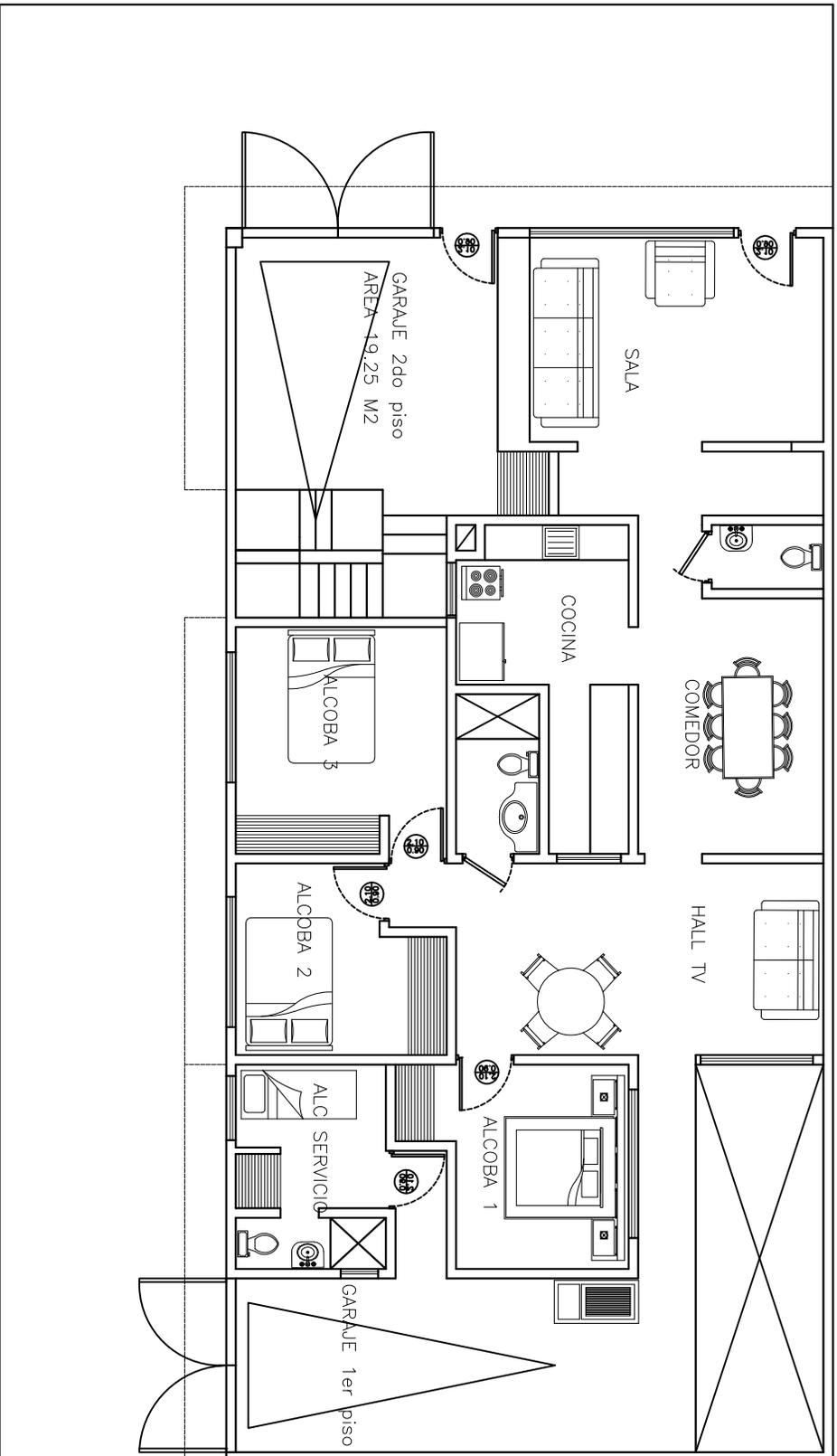


OTRA VISTA DONDE SE APRECIA LA PUERTA QUE CON EL AVAL DE MI HERMANO BERNARDO ARIAS RUBIO ME AUTORIZO HACER PARA MAS SEGURIDAD E INDEPENDENCIA DE LOS APARTAMENTOS.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio A. Arias R.' with a large, stylized flourish at the end.

Fabio Alberto Arias Rubio
CC 16.679.029
Arquitecto.



PLANTA PRIMER PISO AREA 158,095 M2
 EN ESTA AREA NO ESTA INCLUIDO
 EL AREA DEL GARAJE DEL SEGUNDO PISO LOS 19,25 M2

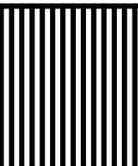
FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

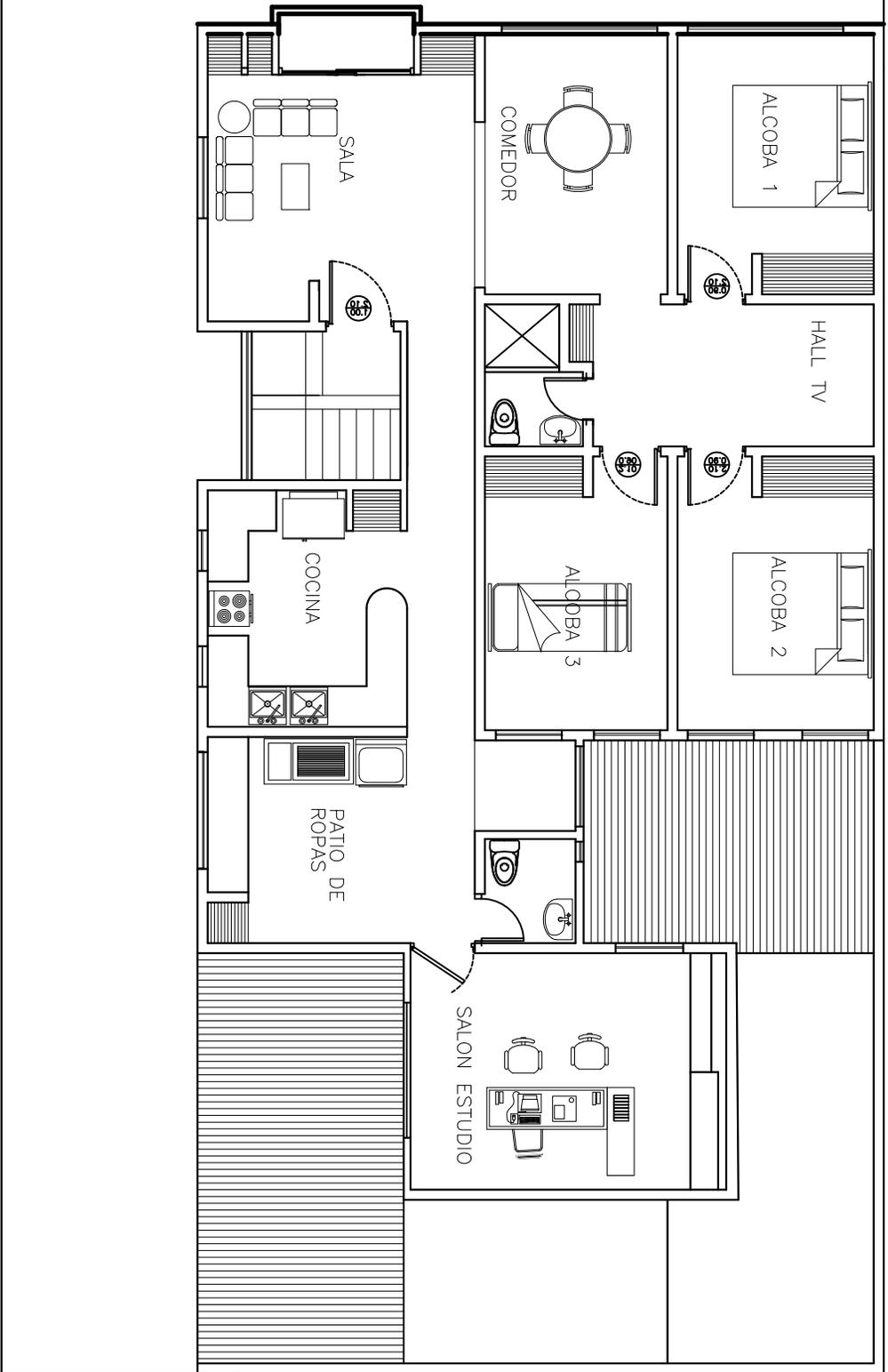
PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS

UBICACION: Calle 100 No. 100

CONTIENE:
 PLANTA PRIMER
 PISO

PROYECTOS	FECHA DE ENTREGA
PLANTA PRIMER PISO	10/01/2010
PLANTA SEGUNDO PISO	10/01/2010
PLANTA TERCER PISO	10/01/2010
PLANTA CUARTO PISO	10/01/2010
PLANTA QUINTO PISO	10/01/2010
PLANTA SEXTO PISO	10/01/2010
PLANTA SEPTIMO PISO	10/01/2010
PLANTA OCTAVO PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENO PISO	10/01/2010
PLANTA DECIMO PISO	10/01/2010
PLANTA ONCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA DOCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA TRECEavo PISO	10/01/2010
PLANTA CATORCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA QUINCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA SEISCENTOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCHENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA CIENTOavo PISO	10/01/2010





PLANTA SEGUNDO PISO AREA 133,67 M2
 MAS EL AREA DEL GARAJE 19,25 M2
 TOTAL AREA 152,92 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS PARRA

CONTIENE:
 PLANTA
 SEGUNDO PISO

PROYECTADO:	PROYECTADO POR:
REVISADO:	REVISADO POR:
ELABORADO:	ELABORADO POR:
FECHA:	FECHA:
TOTAL:	TOTAL:
CONTIENE:	CONTIENE:
CONTIENE:	CONTIENE:



CARPETA



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
 C.C./Nit 16679029
 CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
 CALI

Esta es tu factura



CONTRATO

47167264

TOTAL A PAGAR

\$ 270,485.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Mayo 15-2023

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 04-2023

R 2028 1/2

Ruta 41007 4010
 Ciclo 41
 Mes Cuenta Mayo. 2023
 Periodo Facturacion MAR 15 a ABR 13
 Dias Facturados 30
 Estado de Cuenta No. 361511191
 Nro. Predial Nal. 760010100029400190005000000005

No. Pago Electrónico

290718053

Feliz Día *Mamá*

ACUEDUCTO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4 No. Medidor M1 WL2023S_4934 Consumo del mes en M3 0	COMPONENTES DEL COSTO Cm Operación \$ 848.28 Cm Inversión Va \$ 1,776.94 Cm Inversión Poir \$ 493.48 Cm Tasa Ambiental \$ 47.36	CONCEPTOS Cargo Básico Otros Cobros	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total 9,836.48	Subsid/Contrib	Total a Pagar 9,836.48 14,286.67
Componentes del costo Cm Operación \$ 1,318.02 Cm Inversión Poir \$ 307.97 Cm Inversión Va \$ 1,125.73 Cm Tasa Ambiental \$ 3.17		TOTAL \$24,123.15					

ALCANTARILLADO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4	COMPONENTES DEL COSTO Cm Operación \$ 848.28 Cm Inversión Va \$ 1,776.94 Cm Inversión Poir \$ 493.48 Cm Tasa Ambiental \$ 47.36	CONCEPTOS Cargo Básico Ajuste al Peso	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total 5,275.87	Subsid/Contrib	Total a Pagar 5,275.87 .13
TOTAL \$5,276.00							

ENERGIA

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4	CONCEPTOS Otros Cobros Ajuste al Peso	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar 5,310.19 .01
TOTAL \$5,310.20						

Propiedad Transformador Nivel Tensión Operador Red Teléfono Operador Red Circuito Grupo NIU Transformador	Componentes del Costo Generación 370.52 Transmisión 52.37 Comercialización 65.69 Distribución 279.31 Perdidas 72.85 Restricciones 17.29 Cuv Aplicado(Creg 012-20) 858.03 Cuv Calculado(Creg 119-07) 858.03	Indicadores Meta anual (DIU-FIUG) Mensual (DIUM-FIUM) Acumulado (DIU-FIU) Hrs Comp. (HC-THC) Eventos Comp. (VC-TVC) Cons. Estimado Comp. (CEC) % Desc. Cargo Comp. - %DT Cargo de Distribución-DT Valor Total-COMP	Duración Frecuencia MARZO 2023 .00 .00 .00 .00 .00 .00 -00 -00 .00 -00 .00 .00 .00 .00 .00 .00 \$.00 \$.00
---	---	--	---

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110

Uso Residencial Estrato 4 Periodo Facturacion MAR 15 a ABR 13 Dias Facturados 30 Unidades Residenciales 1 Frecuencia de Recolección 3 Frecuencia de Barrido 2 Produccion .00 M3	Historico de cobros	CONCEPTOS Costo Fijo 17,598.04 Costo Variable 10,749.26 Valor Aprovechamiento 771.05 (-)Ajuste al Peso .35	Total a Pagar 24,607.00
TOTAL \$29,118.00			ALUMBRADO PUBLICO (AP) Municipio de Santiago De Cali ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI 24,607.00 TOTAL \$24,607.00

ULTIMO PAGO Realizado el 2023-04-10 Por valor de \$199,416.00 Recibido en Banco De Bogota Interés de mora 0.5000 %	TOTAL A PAGAR ESTE MES Total Servicios Emcali 34,709.35 SubTotal Otros Servicios + AP 53,725.00 + IVA .00 TOTAL OPERACIÓN MES 88,434.35 + Cuotas de Financiación 182,050.65 VALOR TOTAL 270,485.00 TOTAL A PAGAR \$ 270,485.00
---	---

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.



FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
 C.C./Nit 16679029
 Mes Cuenta Mayo. 2023

No. Pago Electrónico 290718053

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente
 Autorretenedor de Industria y Comercio Municipio de Cali

CONTRATO

47167264

TOTAL A PAGAR

\$ 270,485.00

FECHA DE VENCIMIENTO

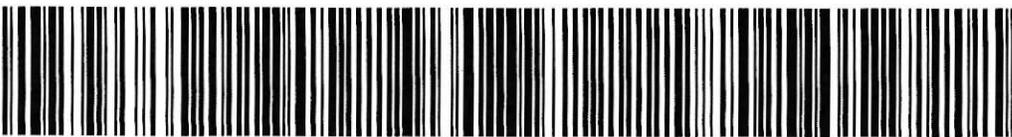
Mayo 15-2023

Estado de Cuenta No.

361511191

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 04-2023



(415)7707247180153(8020)000290718053(3902)00000027048500(96)20230515

VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
ELIO FABIO ARIAS GIRALDO
 C.C./Nit 2600510
 CL 47 A NORTE AV 3 E-04
 CALI

Esta es tu factura

CONTRATO 1143803
TOTAL A PAGAR \$ 645,917.00
FECHA DE VENCIMIENTO Febrero 14-2023
FECHA DE EXPEDICION Febrero 03-2023



Ruta 41007 4010
 Ciclo 41
 Mes Cuenta Febrero. 2023
 Periodo Facturacion DIC 13 a ENE 12
 Días Facturados 31
 Estado de Cuenta No. 355414899
 Nro. Predial Nal. 760010100029400190005000000005

No. Pago Electrónico
286406275

R 2042 1/1



¡Gracias a ti dejamos de imprimir más de 1.600.000 hojas de papel, salvando así 17 árboles al año!



ACUEDUCTO		Consumos Anteriores (M3)		CONCEPTOS		Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	4	Jul - 20	Cargo Básico			9,403.90		9,403.90
Uso				Ago - 25	Valor Consumo	27.00	2,633.89	71,115.03		71,115.03
Estrato				Sep - 25	Ajuste al Peso					.07
No. Medidor M1	2018S_81892			Oct - 28						
Lectura Actual	1,603			Nov - 29						
Lectura Anterior	1,576			Dic - 27						
Diferencia	27			PROM.						
Consumo del mes en M3	27									
Componentes del costo										
Cm Operación	\$ 1,260.07	Cm Inversión Poir	\$ 294.43							
Cm Inversión Va	\$ 1,076.22	Cm Tasa Ambiental	\$ 3.17							
TOTAL										\$80,519.00

ALCANTARILLADO		COMPONENTES DEL COSTO		CONCEPTOS		Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	4	Cm Operación	Cargo Básico			5,043.86		5,043.86
Uso				Cm Inversión Va	Valor Consumo	27.00	3,028.90	81,780.30		81,780.30
Estrato				Cm Inversión Poir	(-)Ajuste al Peso					.16
Vertimiento	27 M3			Cm Tasa Ambiental						
TOTAL										\$86,824.00

ENERGIA		Consumos Anteriores (kWh)		CONCEPTOS		Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	4	Jul - 454.0	Consumo De Energía Activa			422,435.97		422,435.97
Uso				Ago - 542.0	Valor Consumo Energía	533.00	792.56			.33
Estrato				Sep - 528.0	(-)Ajuste al Peso					
No. Medidor M1	EWLE_4439615			Oct - 529.0						
Lectura Actual	71,860			Nov - 547.0						
Lectura Anterior	71,327			Dic - 536.0						
Diferencia	533			PROM.						
Consumo Actual	533 KWH									
TOTAL										\$422,435.64

Propiedad Transformador		Propiedad Emcali		Componentes del Costo		Indicadores		Duración		Frecuencia	
Nivel Tensión	1	Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Generación	312.86	Meta anual (DIUG-FIUG)	.00	.00	.00	.00	
Operador Red	177	Circuito	212	Transmisión	50.31	Mensual (DIUM-FIUM)	.00	.00	.00	.00	
Grupo	1	NIU	1863493	Comercialización	60.26	Acumulado (DIU-FIU)	.00	.00	.00	.00	
Transformador	00E8114			Distribución	271.49	Hrs Comp. (HC-THC)	.00	.00	.00	.00	
				Perdidas	63.92	Eventos Comp. (VC-TVC)	.00	.00	.00	.00	
				Restricciones	33.72	Cons. Estimado Comp. (CEC)	.00	.00	.00	.00	
				Cuv Aplicado(Creg 012-20)	792.56	% Desc. Cargo Comp. - %DT	.00	.00	.00	.00	
				Cuv Calculado(Creg 119-07)	792.56	Cargo de Distribución-DT	.00	.00	.00	.00	
						Valor Total-COMP	\$.00	\$.00	\$.00	\$.00	

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110		ALUMBRADO PUBLICO (AP)	
Uso	Residencial Estrato 4	Historico de cobros	CONCEPTOS
Periodo Facturacion	DIC 13 a ENE 12 Días Facturados 31	Ene 27,864	Costo Fijo 18,478.12
Unidades Residenciales	1 Frecuencia de Recolección 3	Dic 27,891	Costo Variable 10,044.75
Frecuencia de Barrido	2 Produccion .00 M3	Nov 27,181	Valor Aprovechamiento 661.39
		Oct 27,566	(-)Ajuste al Peso .26
		Sep 28,067	
		Ago 27,273	
TOTAL			\$29,184.00

ULTIMO PAGO		TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Realizado el	2023-01-10	Total Servicios Emcali	589,778.64
Por valor de	\$654,290.00	SubTotal Otros Servicios + AP + TS + IVA	56,138.36
Recibido en	Banco De Bogota	TOTAL OPERACIÓN MES	645,917.00
Interés de mora	0.5000 %	VALOR TOTAL	645,917.00
		TOTAL A PAGAR	\$ 645,917.00

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA	
TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	4,224.36
Cobro 1.00 % Base para cobro \$ 422,435.97	
TOTAL	\$4,224.36

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.

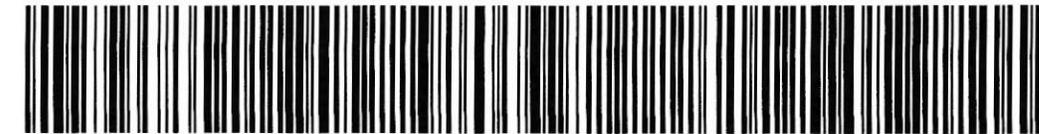
ELIO FABIO ARIAS GIRALDO CL 47 A NORTE AV 3 E-04 No. Pago Electrónico **286406275**

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4 Gran Contribuyente Autorretenedor de Industria y Comercio Municipio de Cali

TOTAL A PAGAR \$ 645,917.00

CONTRATO 1143803 **FECHA DE VENCIMIENTO Febrero 14-2023**

Estado de Cuenta No. 355414899 **FECHA DE EXPEDICION Febrero 03-2023**



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

RV: cuarto envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Mar 19/12/2023 11:17 AM

Para:margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>;olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>;Juzgado 04 Civil Circuito - Valle del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 23 archivos adjuntos (14 MB)

Poder y contestación proceso Divisorio20231218_23051035.pdf; Poder y Demanda de reconvencción20231218_23083692.pdf; PASO A PASO grafica y planos DEL PROSESO.pdf; PLANTA 1° PISO ACTUAL.pdf; PLANO PH PRIMER PISO.pdf; PLANO PH SEGUNDO PISO.pdf; PLANTA 2° PISO ACTUAL.pdf; RECIBOS SERVICIOS PUBLICOS ANTES Y DESPUES DE LA DIVISIÓN.pdf; CEDULA ALEJANDRA ARIAS PARRA.pdf; CEDULA AURA MARIA ARIAS P.pdf; CEDULA BERNARDO ARIAS R.pdf; CEDULA FABIO ARIAS R.pdf; CEDULA JUAN CARLOS TAFUR LOSADA.pdf; CEDULA NARCISO ASPRILLA M.pdf; CEDULA NELIDA PARRA B.pdf; CEDULA WILMARK PALOMINO P.pdf; escritura casa.pdf; escritura sucesión.pdf; CARTA SOLICITUD DE ARREGLO PACIFICO.pdf; LICENCIA CNSR AÑO 2010 RES 005909 TORRE CAPILLA.pdf; C3-1530 CASA VIPASA ACTO EJECUTORIO (1).pdf; MEJORAS .pdf; ACTA DE MATRIMONIO FABIO Y NELLY.jpeg;

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 10:58 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: tercer envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 10:50 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: segundo envío de anexos RV: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

De: jennifer valbuena <jennivalbuena@hotmail.com>

Enviado: martes, 19 de diciembre de 2023 12:25 a. m.

Para: margot_alvarado50@hotmail.com <margot_alvarado50@hotmail.com>; olgamarina42@hotmail.com <olgamarina42@hotmail.com>; j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA .Y DEMANDA DE RECONVENCIÓNRAD.004-2023-00246-00 DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

[anexos contestación proceso divisorio20231218_23312848.pdf](#) [ANEXOS DEMANDA DE RECONVENCIÓN.pdf](#) [Portafolio-FARA SAS.pdf](#)

Respetados Doctores JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, estoy adjuntando 5 archivos, en el cuerpo de este correo con los archivos de la referencia. Contestando la demanda dentro del termino legal, pues La notificación electrónica se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje

Decreto 806 del 2020, contenido en la Ley 2213 del 2022

bogada - Conciliadora

Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jvalbuena@hotmail.com

SEÑOR

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E.S.D.

REF.: PODER CONTESTACION DEMANDA

PROCESO DIVISORIO DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDADO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

RADICADO: 004-2023-00246-00

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial a la Doctora JENNIFER VALBUENA RIVERA , igualmente mayor y de esta vecindad, identificado con la cédula número 31977513 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional número 119769 , para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

C.C. No 16.679.029 de Cali

PODER ESPECIAL
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Cali, 2023-12-15 16:15:30

Ante GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO NOTARIA 5 DEL
 CIRCULO DE CALI compareció
ARIAS RUBIO FABIO ALBERTO
 Identificado con C.C. 16679029

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto y autoriza el tratamiento de sus datos personales al ser verificados en línea cotejando sus huellas digitales y datos biográficos con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar esta autenticidad. Código Idado



Firma compareciente

177-088dc46d

ACEPTO:

JENNIFER VALBUENA RIVERA

C.C. No 31977513

T.P 119769



Abogada – Conciliadora



Jennifer Valbuena Rivera

Egresada Universidad de San Buenaventura Cali

Consultoras Jurídicas

Carrera 4 No. 10-44 Oficina 702 Edificio Plaza de Cayzedo

Telefax: 8881334 Celular: 3113836039

jennivalbuena@hotmail.com

SEÑORES

JUZGADO CUARTO (4) CIVIL DE CIRCUITO DE CALI. E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA DIVISORIA DE MAYOR CUANTIA EN PRIMERA INSTANCIA.

RADICADO: 004-2023-00246-00

DEMANDANTE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO

DEMANDANDO: FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO

JENNIFER VALBUENA RIVERA, mayor y vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial de **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar **CONTESTACION A LA DEMANDA** presentada por la apoderada de la señora **OLGA MARINA ARIAS RUBIO**, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

1. Es cierto, pero haciendo la siguiente aclaración:

La adjudicación realizada nunca fue leída por mi poderdante, y por consiguiente no pudo encontrar la escritura conforme a su derecho, pues la abogada **MARGOT ALVARADO GONZALEZ** nunca le dió el beneficio de inventario; y como se puede observar es la misma profesional que funge como apoderada de la demandante en el presente proceso y que contrato la demandante **OLGA MARINA ARIAS RUBIO**; no adjudicó en igualdad de condiciones los derechos de sucesión dejando en menor

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

cuantía el porcentaje al que tiene derecho mi poderdante. (El 26.1484% el que le adjudicó y no el 33.333% que es el que le corresponde legalmente). La operación matemática es bien sencilla (100/3)

La abogada de la demandante Doctora MARGOT ALVARADO GONZALEZ, le afirmó a mi prohijado telefónicamente, cuando él le reclama, haberle presentado el trabajo de partición al correo electrónico, situación que no es cierta. Por lo anterior, mi poderdante presentó queja disciplinaria ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Cali, Valle, por el actuar desigual de la que también fuere su abogada en el proceso de Sucesión. Que se pruebe.

2. Es parcialmente cierto; pues El área total construida son 311.01 M2 de los cuales 122.78 M2 tiene la casa original (área con el cual se hizo el proceso de sucesión) y falta por protocolizar 11.23 M2 de hall que construyó el causante ELIO FABIO ARIAS GIRALDO en la parte de atrás de la casa y 177 M2 construidos por mi poderdante FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como reza en el documento autenticado en la NOTARIA 15 DE CALI el día 21 de noviembre del año 2000 donde consta contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra expresando su voluntad: el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO de su 50% que le correspondían en su momento de esta negociación donde reza que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construiría con sus propios recursos 98M2 en el primer piso donde construyó tres cuartos, un baño, garaje, lavadero y la remodelación del cuarto de empleada y en el segundo piso construyó 78.90 M2 donde funciona sala, pasillo, escaleras, cocina, patio de ropas, y salón de estudio con baño más los 19.32 M2 del garaje existente. Construcción que se hizo bajo la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto, gastos que corrieron por su cuenta, como reza en documento que anexo; Aclarando que de este documento tenía conocimiento la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO antes de hacerse el proceso de sucesión, el cual no fue respetado por la Abogada, ni la aquí demandante.

3. Es cierto. Pero haciendo la siguiente aclaración:

Los porcentajes de propiedad adjudicados en el proceso de la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 en un lote de área 295.17 M2 como reza la escritura con matrícula inmobiliaria N° 370-48281; los 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO no entraron en esta sucesión por la sencilla razón que no están protocolizados hasta la fecha, y que se trata de unas mejoras construidas por el demandante, debidamente autorizadas por los causantes, razón por la cual mi cliente siempre ha pagado el 50% de los impuestos por ser el propietario en este porcentaje de la propiedad, como se acaba de explicar en este hecho.

4. No es cierto. El inmueble tiene declarados en la escritura primigenia 122.78 M2. Los otros metros no se han declarado mediante escritura pública y que constan de 188.23M2 adicionales que fueron construidos

por mi andante, con la autorización del causante, señor ELIO FABIO ARIAS a su hijo, acuerdo que todos conocían, pero al momento de abrir la sucesión, omitieron de mala fe dicho acuerdo. En total, lo construido actualmente suma 311.01 M2 y no 299 M2, como dice la demandante.

5. No es cierto, las obras que ha desarrollado el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son para mejoramiento de vivienda, los cuales son requieren licencia de construcción, tales como arreglos de techos, pintura de fachadas, cambios de pisos, remodelación del mesón de la cocina y enchapes y la separación de servicios públicos de agua y luz que es lo que más le ha molestado a su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO, porque ni ella ni su otro hermano BERNARDO ARIAS RUBIO, siempre se sustrajeron al pago de servicios públicos desde el año 2003 en el que murió el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, por el valor aproximado de \$ 45.000.000 que pagó solo por todos estos años a pesar de cobrarles, y que después de separar los servicios, al apartamento del segundo piso solo le corresponde el 42% de esa cifra y el 58% a los dos apartamentos del primer piso (adjunto los recibos del antes y después de separados donde se evidencia que se pagaba \$ 645.917 y después de separados \$ 270.485), para estas obras en particular no se necesitan permisos de construcción según el POT. Estos valores son gastos que deben ser reconocidos por la demandante a mi cliente, ya que no le fueron cancelados oportunamente.

6. De las obras sin licencia; en el informe de la alcaldía firmado por el funcionario Jorge Héctor Manosalva Malaver dice muy claro que "no se identifican ampliaciones en altura o área del segundo piso" y debo aclarar que la licencia de construcción son solamente dos apartamentos uno arriba y otro abajo cada uno con su garaje respectivo pues así lo exige el POT de Cali cada unidad de vivienda con un garaje, pero en el apartamento de abajo que es el de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO lo dividieron en dos y ese sí, lo construyeron sin cumplir el requisito de licencia de curaduría urbana, pues no hay manera de sacar un tercer garaje y sin este requisito no es posible una licencia, y esa remodelación no la hizo el arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, la realizó BERNARDO ARIAS RUBIO que le vendió a OLGA MARINA ARIAS RUBIO por un valor irrisorio de \$ 10.000.000 (diez millones de pesos) por sus derechos herenciales, pues solamente el avalúo catastral está en \$ 321.316.000.

Anexo el plano de esta reforma sin las mínimas normas de construcción, una de las razones por la cual presenta fisuras sus paredes; como se evidencia en el informe técnico presentado por el Ingeniero, Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos es precisamente en este apartamento, debido a la división del apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico y menos permisos de construcción. Es de anotar, que para obtener una licencia de construcción hay que cumplir con las mínimas normas de urbanismo y construcción que manda el POT con las cuales una curaduría urbana puede expedir una licencia de construcción, no hay otra forma y por lo tanto no es verdad que no cumpla con los estándares técnicos, restar visibilidad y aire al primer piso por la altura en la ampliación del segundo piso que no es otra que la misma

altura de la casa existente. (La obra de mi cliente si tuvo en su oportunidad una licencia de construcción, la cual se aporta en los documentos anexos).

7. Es cierto, totalmente de acuerdo; porque mi PODERDANTE, como ARQUITECTO DE PROFESIÓN, como se verificará dentro del proceso tiene suficiente criterio y autoridad para hablar del tema, y lo manifiesta de esta manera:

"sé que toda edificación construida antes del 2010, si se va a hacer alguna remodelación por ampliación de áreas, debe por ley nacional hacer reforzamiento estructural de la edificación para poder obtener una licencia de construcción.

Aunque no entiendo que tiene que ver el reforzamiento estructural del bien en esta demanda divisoria puedo asegurar que no se necesita un estudio de vulnerabilidad sísmica para concluir que se necesita hacer un reforzamiento estructural de la edificación, porque para eso es el estudio, para concluir si se necesita o no; yo FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO como arquitecto, estoy totalmente convencido que hay que hacerlo, incluso ya inicié con el reforzamiento estructural de la cimentación en un 80% de la estructura en el 2016 con el cual estabilicé la estructura como tal, porcentaje que equivalen a ocho zapatas de las doce en total que tienen la loza del segundo piso con mis propios recursos y mi hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO ni siquiera me ha preguntado cuanto me debe, es ella la que no está convencida pues ni siquiera me ha dicho cuándo va a terminar el reforzamiento con las otras zapatas que faltan, porque le toca hacerlo como comunera que es, yo ya hice el 80%, creo que a ella le corresponde el resto.

Soy arquitecto de profesión con una alta experiencia en diseño e interventorías de construcción y reforzamientos estructurales en edificaciones de alta complejidad como clínicas y edificios en altura; desde el año 2009 trabajo con la clínica de los remedios de la ciudad de Cali (adjunto licencia de construcción donde soy el profesional responsable de la licencia del reforzamiento estructural con la norma NSR-98 de la clínica de los Remedios y adjunto la licencia de construcción de la ampliación y modificación del edificio torre capilla de 7 pisos de la clínica nuestra señora de los remedios del año 2010), actualmente soy el responsable de obtener nuevamente la licencia de construcción para el reforzamiento estructural de la Clínica de los Remedios a partir de los estudios de diseños arquitectónicos y coordinador como interventor de los planos estructurales y estudios de vulnerabilidad sísmica con los planos arquitectónicos, para cumplir con las normas NSR-10 de sismo resistencia que por ser edificios denominados indispensables deben por obligación cumplir con esta ley nacional. Además de haber hecho reforzamientos estructurales en edificio Torre Galeón (20 pisos) ubicado en la novena, torres de Alicante unidad ubicada frente al centro comercial Palmetto, reforzamiento de la torre de parqueadero del centro comercial Chipichape y el diseño de su ampliación etc., etc.

Así que tengo suficiente criterio y autoridad para hablar del tema adjunto la presentación de mi empresa."

Los documentos que menciona mi poderdante, se adjuntaran dentro de esta contestación.

8. No es cierto; Mi cliente, realizó la construcción antes del 2003, año del deceso del señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, cumpliendo con el contrato firmado entre mi cliente y su padre y con la licencia de curaduría urbana 3 # 000997 del 17 de agosto de 2000. Las obras de reparación, enlucimiento, acabados y separación de servicios públicos no necesitan licencia de construcción. El señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, no tomó, ni cambió, ni añadió la puerta de forma arbitraria; pues inició en el 2016 el reforzamiento de la casa y aprovechando que había que instalar una viga metálica IPE-200 y varias columnas en concreto sobre la fachada, habló con su hermano Bernardo Arias Rubio que en ese momento era el que estaba a cargo de los apartamentos del primer piso y supuestamente el dueño pues su hermana OLGA MARINA ARIAS RUBIO le dijo que ella no estaba interesada en la propiedad y que eso era de él.

El arquitecto FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO le preguntó a su hermano BARNARDO ARIAS RUBIO que si hacían entradas independientes para tener más seguridad y privacidad entre las propiedades a lo que EL respondió que SI, y así lo hizo. Fue en el año 2016 y no en el 2023 (como lo afirma esta demanda) cuando se realizaron las obras de separación de servicios públicos que es lo que tanto le molesta a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO. Se aclara que en el segundo piso no hay un solo metro cuadrado de áreas comunes, para que la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO pretenda ingresar de forma arbitraria a la propiedad que ocupa mi cliente, pues se trata de unidades de vivienda totalmente independientes.

9. Es cierto, que es necesaria la división material del inmueble y en eso se le ha insistido a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, tal cual, y como está la licencia de obra y conforme al documento realizado con el señor padre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO dueño del 50% de la propiedad en su momento, sin olvidar que FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO construyó con sus propios recursos 177 M2 de la propiedad que no está protocolizado todavía. Como prueba de esto, mi cliente ha elaborado la minuta de reglamento de propiedad horizontal, la cual debe ser modificada para incluir la reforma que hizo la demandante en el primer piso, siempre respetando el acuerdo de mi cliente con su padre, en el cual de su propio peculio construyó los 177 M2 para su propia vivienda, acuerdo que conoce ampliamente la demandante, pero que ha desconocido de mala fe tanto en la sucesión como en la presente demanda.

“Sobre las obligaciones que se tienen cuando se es propietario de algo junto con otras personas a la vez, de las que habla el artículo 2327 del código civil. Es necesario aclarar que si un bien es propiedad en común por varias personas (lo que casi siempre ocurre entre hermanos cuando se recibe una sucesión), todas las mejoras

o reparaciones que el inmueble requiera (es decir las reparaciones necesarias), les corresponde pagarlas a todos los propietarios atendiendo al porcentaje de propiedad que tengan. En este sentido, si las reparaciones que se requieren obligatoriamente, son hechas sólo por uno de los copropietarios, éste puede reclamar el reembolso de lo que pagó. Esto último se acostumbra alegarlo en el marco del proceso divisorio si se tuvo que llegar hasta esas instancias por no haber podido hacerlo pacíficamente".

Adjunto documento que se le envió a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO, aclarando todos los por menores y pidiéndole que se realice la división material de forma pacífica el día 14 de marzo del 2023 y no dio respuesta.

En cuanto al inminente riesgo que representa la estructura ya con el reforzamiento del 80% que realizó FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO en el año 2016 ya está estabilizada, no quiere decir que no hay que terminarla desde luego que hay que hacerlo, inclusive la casa original también hay que reforzarla lo antes posible, lo que no se entiende es que a la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO a la que le preocupa el reforzamiento no ha hecho el 20% que hace falta.

10. Es parcialmente cierto, es cierto conforme a la licencia, que paradójicamente la demandante afirma que mi cliente ha construido sin licencia, pero en este hecho, se contradice ya que con esta licencia fue que construyó con su propio peculio y autorizado por el causante Elio Fabio Arias Giraldo. Aclaro que los porcentajes adjudicados mediante la sucesión son solamente sobre los 122.78 M2 de la escritura original ya que los otros 177 M2 construidos por FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO son parte del contrato celebrado en el año 2000 entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y que fue autenticado como diligencia de reconocimiento en la NOTARIA 15 DE CALI (OLGA MARINA ARIAS RUBIO conocía la existencia de este documento antes de la sucesión) y que solo falta protocolizar el reglamento de propiedad horizontal con el respectiva licencia de la PH ante la curaduría. Cuyo contrato fue desconocido por la apoderada de la demandante, quien fue nuestra apoderada en la sucesión de nuestro padre, denotando con esta actuación de ambas, demandante y apoderada la mala fe al pretender que mi cliente está ocupando un predio que no le corresponde, cuando haciendo honor a la voluntad del causante, mi cliente realizó la construcción en el 50% que le correspondía, ya que se trata de un contrato donde primó el acuerdo de voluntades, estado el causante en pleno uso de sus facultades.

Además en esta propuesta divisoria que plantean aquí, no existe la menor probabilidad de obtener por parte de una curaduría una licencia de construcción porque lo están haciendo como si fueran dos lotes independientes y eso no es posible, no existe la posibilidad de un tercer garaje por capacidad de área adentro de la edificación y así es por norma, de que quepa un tercer carro, y los índices de ocupación del lote y el índice de construcción están al tope y no se pueden exceder por norma lo único que se puede hacer es el reglamento de propiedad horizontal y

protocolizar y el reconocimiento de lo que existe actualmente construido con el reforzamiento de sismo resistencia, es lo único que les aprueban; y fuera de esto la división material del inmueble es sobre lo que existe actualmente y está aprobado en curaduría y no sobre lo que se pueda hacer a futuro.

Por consiguiente las pretensiones de la señora OLGA MARINA ARIAS RUBIO que desconoce el contrato de realizado entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO Y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, se quedan sin fundamento pues no existe una manera legal de ser aprobado el proyecto de esta manera ante una curaduría urbana.

Y que conveniente la propuesta divisoria que proponen; para ponerlos en contexto la zona de la casa que proponen para FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO es precisamente la que BERNARDO ARIAS RUBIO reacondicionó sin ningún fundamento técnico de construcción, un apartamento independiente dividiendo el apartamento del primer piso en dos, sin licencia, que es la zona que falta por el reforzamiento estructural que inició el señor FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO y para ponerlo más en contexto señor juez, es la zona en donde tomaron las fotos en las que aparecen la mayor cantidad de grietas en el informe presentado por el ingeniero EDUARDO USMAN ZUÑIGA y por juzgar lo que se ve en la foto parece que nunca le han hecho mantenimiento desde que fue construido hace 23 años.

11. Frente a este hecho, no se trata de un hecho, sino de una pretensión a la que me opongo rotundamente toda vez que no coincide con la licencia de construcción del año 2000 y va en contravía de la voluntad del señor Elio Fabio Arias Giraldo y del accionado el cual fue un negocio que no fue respetado por la demandante y su actual apoderada. Por lo anterior, la única vía es elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal que fue suscrito por el demandado y que cumple con los requisitos legales y con la licencia de construcción, respetando los derechos de mi cliente como copropietario, pero dentro del contrato entre el demandado y su padre Elio Fabio Arias Giraldo.
12. Es cierto, sin embargo, además de los derechos de mi cliente, se deben valorar y reconocer las mejoras que mi cliente ha realizado en el inmueble, conforme al contrato suscrito con su Padre Elio Fabio Arias Giraldo.

Vale precisar que la suscrita, presentará demanda de Reconvención de prescripción adquisitiva de dominio sobre el porcentaje del 50% y que recae sobre las mejoras realizadas en el apartamento del segundo piso) el cual presentaré al contestar esta demanda y que pone en tela de juicio la legitimación en la causa de la parte actora.

Siendo importante mencionar la figura de la prejudicialidad y el alcance interpretativo jurisprudencial del artículo 409 del Código General del Proceso, pues ha sido ampliamente desarrollado por las altas Cortes la posibilidad de

plantear otros medios de defensa o excepción dentro del proceso divisorio adicionales, por lo tanto, manifiesto que me opongo al avalúo aportado por la demandante, debido a que no se compeadece con la realidad, toda vez que el evaluador no ingresó a la propiedad del demandado, por lo que es totalmente desconfiable.

Y es que en estricto sentido dentro del proceso de pertenencia mencionado no existe sentencia que niegue mis pretensiones lo que abre la puerta a que la presente acción este llamada a no prosperar, sino hasta que exista pronunciamiento de fondo en el mencionado proceso de prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien que se presente hacer el divisorio.

A LAS PRETENSIONES

De forma general manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante, teniendo en cuenta que no le asisten razones fácticas, probatorias ni jurídicas. No obstante atendiendo a los postulados normativos procedo a hacer pronunciamiento expreso a todas y cada una de la siguiente manera:

1. ME OPONGO, teniendo en cuenta que entre las partes se radica demanda de reconvenición de presecrpción adquisitiva de dominio, como, litigio pendiente en el cual el demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, está solicitando que judicialmente se le reconozcan sus derechos en virtud a la posesión y mejoras por sus actos de señor y dueño que viene ejerciendo desde hace más de 20 años.
2. ME OPONGO, por las razones ya mencionadas en el numeral anterior, adicional y como se referenciara en los fundamentos de la presente contestación jurídicos y excepciones, como apoderada del Demandado FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, quiero dejar constancia que me opongo al avalúo presentado por el extremo demandante, Primero, debido a que el archivo no se pudo abrir, así que no me consta que exista tal avalúo. Segundo, que el perito evaluador no pudo haber tenido en cuenta las características del inmueble en su interior, su destinación y deterioro ya que en ningún momento ingresó a la propiedad, y si lo hizo fue valiéndose de acciones engañosa, por lo cual el dictamen no se hizo en debida forma. Por lo anterior, solicitaré que se haga un nuevo dictamen pericial que cumpla con los requisitos legales.
3. ME OPONGO, a que se divida el inmueble como lo ha propuesto la demandante. En el caso de hacerlo, deberá hacerse conforme a la minuta del reglamento de propiedad horizontal aportado por el demandado y que cumplé con los términos de la licencia de curaduría urbana # 000997 del 17 de agosto de 2000.
4. Me opongo, por las razones expuestas en la presente contestación, debido a que mi cliente ya cumplió con el 80% del reforzamiento de sismo resistencia del inmueble. Por lo anterior, deberá el señor Juez, ordenar a la demandante a continuar con el 20% de reforzamiento a que está obligada por ser comunera y que es necesaria para formalizar el

reglamento de propiedad horizontal y solicitar ante la Curaduría Urbana 3, la aprobación del mismo, debido a los reforzamientos que se deben hacer.

5. ME OPONGO, y ruego a su señoría que probados los argumentos que a continuación enumeraré condene en costas al extremo demandante por iniciar una acción que carece de toda razón jurídica.

Con base en lo anterior, adicionalmente solicito que haga las siguientes declaraciones y condenas:

1. Ordenar al señor Juez el reconocimiento y pago de las mejoras realizadas por mi poderdante durante todos estos años, las cuales se cuantificaron en la parte probatoria.
2. Se ordene la cancelación de los gravámenes inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria 370-146566 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
6. Se ordene la protocolización de la sentencia y el registro en el folio de matrícula inmobiliaria 370-48281 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Cali.
7. Que se condene a la demandada en costas y gastos del proceso incluidas las agencias en derecho.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE CUMPLIMIENTO REQUISITOS DEL DICTAMEN PERICIAL

(AVALUO)

Como es bien sabido como requisito necesario para impetrar la acción divisoria, es la presentación del dictamen pericial -avaluó- que permita conocer con total veracidad las características físicas, destinación y valor del inmueble a dividir, en consonancia a lo dispuesto en el artículo 406 del Código General del Proceso:

"ARTÍCULO 406. PARTES: Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son codueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama."

Lo anterior no se cumple en el presente caso y es necesario entonces que su señoría considere y se valore la veracidad de la información contenida en el dictamen pericial el cual no pudo haber sido realizado en debida forma, toda vez que los demandantes no tienen ni la posesión ni el acceso ni la tenencia de la totalidad de la propiedad luego entonces el perito evaluador nunca tuvo autorización para conocer, recorrer y reconocer la propiedad en sus dependencias internas, y si lo hizo tuvo que haber sido valiéndose de actos que lo indujeran al error o al engaño de mi poderdante.

2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES. (PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA SOBRE EL PREDIO QUE DA FRUTO AL PROCESO)

Aun cuando en los artículos 406 y 409 del Código General del Proceso solo se contempla la posibilidad de alegar como excepción de fondo el pacto de indivisión realizado entre los comuneros, es bien sabido que constitucionalmente existen garantías y disposiciones tendientes a proteger y salvaguardar derechos de primera necesidad como el de la propiedad, por lo cual en análisis de exequibilidad la corte constitucional, pondero los derechos de quienes son demandados en proceso divisorios en el sentido de garantizar el debido proceso, el derechos defensa y contradicción, y el de acceso a la justicia. Entre otras cosas considero y dispuso:

"CORTE CONSTITUCIONAL. SENTENCIA C-284/21. M.P. GLORIA STELLA ORTIZ DELGADO. El ordenamiento protege la posesión como un hecho con consecuencias jurídicas y establece la posibilidad de ganar el dominio de un bien por el ejercicio de la posesión durante el tiempo y conforme a las condiciones definidas por la ley. Esta circunstancia no es ajena a la existencia de la comunidad. En efecto, aunque en principio la posesión del comunero se ejerce en favor de la comunidad[160], la naturaleza de la posesión como un hecho cualificado que demarca una relación especial con un bien conlleva a que el ordenamiento jurídico reconozca la posibilidad de que el comunero se rebelde contra los condueños y ejerza una relación con el objeto con ánimo de señor y dueño, con exclusión de terceros[161]. Por esta razón, la declaración de pertenencia puede ser solicitada por "el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros⁷ o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad." [162] En consecuencia, la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio puede presentarse en el marco de la comunidad.

70.- Advertida la posibilidad fáctica y jurídica de que opere la prescripción adquisitiva en favor de uno de los comuneros con exclusión de los otros, resulta claro que se trata de una situación con incidencia sustancial para el litigio. En efecto, si uno de los presupuestos para la división es la propiedad común del objeto y, si como consecuencia del fenómeno de la prescripción adquisitiva el dominio pudo radicarse en uno solo de los comuneros, esta situación tiene la entidad para enervar la pretensión divisoria. Por lo tanto, se trata de una circunstancia con incidencia fáctica y jurídica para la discusión que se plantea y define el procedimiento en mención.

En ese sentido, resultan ilustrativas las intervenciones tanto de las autoridades públicas como de los ciudadanos en el presente trámite constitucional, las cuales coincidieron en la relevancia de la prescripción adquisitiva para el debate que se solventa en el proceso divisorio y para los intereses del demandado.

71.- Adicionalmente, es necesario reiterar en esta oportunidad que, tal y como se explicó en el fundamento jurídico 36 de esta sentencia, la prescripción adquisitiva de dominio se protege en el ordenamiento jurídico por su relación con diversos principios superiores y en aras de que las normas respondan a las realidades sociales. En efecto, se ha reconocido su relación con importantes finalidades constitucionales por cuanto: (i) involucra una decisión legislativa contraria a la idea de perpetuidad de los derechos; (ii) pretende que el ordenamiento jurídico

guarde correspondencia con la realidad; (iii) expresa la función social de la propiedad; (iv) protege la seguridad jurídica mediante la respuesta a situaciones de hecho con relevancia jurídica; (v) implementa un orden justo; y (vi) materializa la paz como fin, valor, derecho y deber.

72.- Así las cosas, con base en los elementos descritos, especialmente comprobada la incidencia sustancial de la prescripción adquisitiva de dominio en la discusión del proceso divisorio, la Sala advierte que el artículo 409 (parcial) del CGP, al eliminar la posibilidad de que este asunto se plantee por el demandado para enervar la pretensión divisoria, viola las garantías de contradicción y defensa como elementos del debido proceso. En efecto, de acuerdo con las subreglas definidas en el fundamento jurídico 33 de esta sentencia, las formas procesales que eliminan la posibilidad de defensas relevantes para los presupuestos de la acción ejercida desconocen el artículo 29 superior y los principios de justicia, igualdad y protección de los derechos de los asociados que irradian el ordenamiento constitucional.

73.- Igualmente, la eliminación de la defensa de quien consolidó la propiedad por la prescripción adquisitiva, con independencia de la comunidad, además de afectar la garantía del debido proceso desconoce el nivel mínimo de goce y disposición de la propiedad privada, y los principios asociados a la protección constitucional de la prescripción.

En este punto es importante reiterar que, en el marco de la prescripción, el dominio se adquiere por la posesión del bien en los términos y por el tiempo definido por el Legislador, y no por la declaración judicial. En consecuencia, suprimir la oportunidad procesal para que el adquirente por usucapión plantee esta situación, en un escenario judicial en el que concurre una pretensión divisoria sobre el objeto adquirido, genera una grave afectación del derecho a la propiedad privada y a los derechos civiles adquiridos con arreglo a la ley. La protección constitucional de este derecho cobija el nivel mínimo de goce y disposición, y se extiende tanto a la propiedad privada, como derecho subjetivo, como a sus mecanismos de protección. De manera que la eliminación de la instancia procesal para que el interesado proponga y el juez examine una situación sobreviniente, relacionada con la adquisición del dominio por

prescripción, podría provocar una decisión judicial que ordene la división sobre un bien de un tercero, en tanto ya no

hace parte de la comunidad y, de esta forma, afectar el derecho reconocido en el artículo 58 superior.

74.- De otra parte, la posibilidad de que el demandado acuda a un proceso de pertenencia para obtener la declaración sobre la prescripción adquisitiva y, de esta forma, enervar la división reclamada es una exigencia desproporcionada por cuanto impide que la defensa se genere directamente en el procedimiento judicial al que fue convocado el demandado; ineficaz por cuanto el tiempo para la contestación según el artículo 409 del CGP es de diez días, y en este corto período se le impondría una doble actuación para el ejercicio del derecho de contradicción, en tanto se le exigiría la presentación de una demanda alterna con las cargas que esto implica y la definición de su defensa en el proceso al que fue llamado.

75.- Finalmente es necesario destacar que si bien la restricción de las defensas en el proceso divisorio obedece a importantes finalidades relacionadas con la celeridad y eficacia en el desarrollo del procedimiento judicial y la administración de justicia, y toma en cuenta el específico objeto del procedimiento, estas circunstancias no pueden implicar la eliminación de una defensa relevante de cara a los presupuestos de la acción, que impida que el demandado ejerza, de manera efectiva, el derecho de contradicción en el trámite.

Lo anterior, porque la obtención de una respuesta judicial efectiva no puede sacrificar los derechos sustanciales. En ese sentido, la ponderación del Legislador en la definición de los procedimientos es delicada, pues demanda un equilibrio entre formas céleres que permitan una justicia pronta y la necesidad de que la jurisdicción responda de forma sustancial a las pretensiones, derechos e intereses de las personas que concurren a la jurisdicción en aras de que sea posible un orden justo y que la administración de justicia contribuya, de manera real y efectiva, a la pacificación social.

76- Así las cosas, comoquiera que la norma del proceso divisorio de acuerdo con la cual sólo procede como excepción de fondo el pacto de indivisión desconoce los derechos de contradicción y defensa, y la protección constitucional del contenido mínimo de la propiedad privada, la Sala condicionará el artículo 409 del CGP bajo examen, en el entendido de que en el proceso divisorio también procede la excepción de prescripción adquisitiva de dominio."

En relación con el cargo primero, emprendió el examen de la carga procesal prevista en el artículo 406 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la obligación de presentar un dictamen pericial como anexo de la demanda en el proceso divisorio persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Asimismo, estableció que el medio es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues implica una reducción de las etapas procesales y de las actuaciones e intervención del juez dirigidos a lograr el recaudo probatorio. Finalmente,

comprobó que el logro de estas finalidades no implica restricciones excesivas a la garantía prevista en el artículo 229 superior, por cuanto se trata de una exigencia que responde al objeto del proceso, se plantea en un escenario en el que las partes tienen la calidad de propietarios y se discuten derechos patrimoniales, y en cualquier caso el estatuto procesal en el que está incluida la norma prevé un mecanismo concreto para eximir a la parte de cargas económicas cuando estas, en vista de su situación, constituyen un obstáculo para el acceso a la administración de justicia. En consecuencia, concluyó que la medida no es desproporcionada.

80.- Con respecto al cargo segundo, emprendió la restricción de las excepciones de mérito en el artículo 409 del CGP bajo las exigencias del test intermedio de proporcionalidad. En concreto, advirtió que la medida persigue dos finalidades constitucionalmente importantes, estas son, la celeridad del trámite judicial y la efectividad de la administración de justicia. Sin embargo, estableció que el medio no es efectivamente conducente para alcanzar esos fines, pues la eliminación de la posibilidad de defensa del demandado que adquirió el bien por usucapión en el marco del proceso divisorio promueve la presentación de un proceso paralelo o alternativo, el cual genera mayor congestión judicial. Finalmente, en el examen de la proporcionalidad en sentido estricto comprobó que la medida genera restricciones excesivas a las garantías de contradicción y defensa previstas en el artículo 29 superior, y afecta el derecho a la propiedad y los fines constitucionales que protege la posesión.

En concreto, la Sala advirtió que el artículo 409 del CGP, al precisar que si el demandado no alega el pacto de indivisión el juez debe decretar la división del bien, elimina la posibilidad de que se planteen otros medios de defensa relevantes

para el litigio, en particular la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, verificó que la prescripción adquisitiva de dominio: (i) puede configurarse en el marco de la comunidad; (ii) efectivamente no puede alegarse en el proceso divisorio; (iii) tiene una incidencia sustancial en el objeto del proceso divisorio; y (iv) se trata de una circunstancia que guarda íntima relación con la protección de la propiedad privada y los principios constitucionales a los que obedece la protección jurídica de la posesión y de la prescripción como un modo de adquirir el dominio. Por lo tanto, la norma que elimina la posibilidad de invocar esta defensa por el demandado afecta de manera desproporcionada los derechos de contradicción y defensa, y el contenido mínimo de goce y disfrute de la propiedad privada.

En atención a estas consideraciones, decidió condicionar la norma en el sentido de precisar que la prescripción adquisitiva de dominio debe ser admitida y considerada como un medio de defensa del demandado en el proceso divisorio. Esta modalidad de decisión se sustentó en el principio de conservación del derecho, el respeto por el margen de configuración del Legislador; el objeto de la discusión constitucional planteada en la demanda; y porque, prima facie, en atención a las especiales características del proceso divisorio consideradas en esta oportunidad, la situación omitida por el Legislador con impacto en los

derechos de contradicción y defensa se circunscribe a la prescripción adquisitiva de dominio.

En el caso en particular es importante que su señoría considere que entre las partes, como ya hizo mención, existe en el que mi mandante tiene como pretensión principal que en sentencia sean reconocidos sus derechos sobre la propiedad y se tenga que el mencionado inmueble fue adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

Y es que su señoría la legitimación en la causa de quienes pretenden iniciar el presente proceso divisorio no está del todo determinada, pues en el proceso de pertenencia referenciado existe la disputa en la calidad de quien es el propietario. al final de cuentas prospero la excepción planteada.

Es así que solicito a este honorable despacho que declare probada la excepción brevemente expuesta y se ordene el archivo de la presente acción.

PETICION ESPECIAL

De no prosperar las excepciones propuestas solicito a su señoría que se haga reconocimiento de las mejoras y adecuaciones que han sido necesarias en el inmueble. Las cuales a la fecha son así:

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta hecho con su padre. En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico \$ 12.000.000

Cálculos estructurales \$ 4.500.000

Estudio de suelos\$ 3.800.000

Licencia de construcción\$ 1.950.000

Impuesto de delineación urbana\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000
adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

Nota:

El reforzamiento parcial que se realizó en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000.

MEDIOS DE PRUEBA

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

A. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Solicito señor Juez hacer comparecer al Despacho en fecha y hora señalada por usted a la Demandante para que en su calidad absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formularé en audiencia pública sobre los hechos que convoca la demanda y los que se expresan en la contestación.

En caso de que los Demandantes no comparezcan ni justifiquen sumariamente su inasistencia, solicito se declare la confesión ficta o presunta en relación a los hechos de la defensa susceptibles de prueba de confesión. El cuestionario lo formulare en audiencia pública o por escrito en sobre cerrado.

B. INTERROGATORIO DE PARTE AL PERITO DE LA PARTE DEMANDANTE.

De ser tenido en cuenta el avalúo presentado por el extremo demandante. Solicito respetuosamente a su señoría se sirva citar al perito CARLOS ALBERTO LOPEZ GONZALEZ RODRÍGUEZ para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio que personalmente formulare, para lo cual solicito me sea entregado el avalúo debido a la imposibilidad de leerlo y analizarlo para controvertirlo en debida forma, ya que no he tenido oportunidad de hacerlo, debido a que viene encriptado.

C. TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a las personas que más adelante indico, todas mayores de edad, con domicilio en esta ciudad, para que declaren acerca del contrato realizado con el señor ELIO FABIO ARIAS GIRALDO, sobre la posesión que ha ejercido y las mejoras realizadas por mi poderdante, y sobre los hechos de la contestación de la demanda:

Juan Carlos Tafur
CC 16.670.626
correo electrónico jct@tafurmarin.com
Dirección calle 47 AN # 3CN-79

Cel 3014262240

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Bernardo Arias R

CC 16.695.506

correo electrónico bernyarias@gmail.com

Dirección carrera 92 # 25-40 Apto 403 T3

Cel 3163225309

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Maestro contratista: Narciso Asprilla Mosquera

CC 4.824.279

dirección de residencia carrera 19 # 11-87 barrio Guayaquil.

Cel 3167820375

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

Ingeniero Eléctrico: Wilmark Palomino Pérez

CC 94.518.191

Correo electrónico wika211207@hotmail.com

dirección residencia Carrera 12A # 45-41 Villa Colombia

Cel 3001226539

El cual ha sido aportado por la testigo, declaración que hace mi cliente bajo la gravedad de juramento.

los dos últimos realizaron la separación eléctrica de los apartamentos-

D. DICTAMEN PERICIAL

Ruego al despacho, se sirva ordenar a quien corresponda, se nombre Un auxiliar de la justicia (perito), con el fin de llevar a cabo la correspondiente inspección judicial, sobre el inmueble objeto de la presente acción, para poder verificar la identificación plena del inmueble, la posesión material por parte de mi prohijado, la explotación, las mejoras, el estado de conservación actual, el avalúo real de la propiedad.

E. DOCUMENTALES

- Poder debidamente otorgado
- La Demanda Con Todos Sus Anexos
- Copia del proceso de pertenencia en Reconvención

- Copia del proceso divisorio que cursa en el Juzgado Civil del Circuito de Cali identificado con numero de radicado 004-2023-00246-00
- la licencia de construcción expedida por la CURADURIA 3 DE CALI radicado N° 000997 del año 2000 el día 17 mes de agosto
- Licencia cnsr del año 2010 resolución 05909
- Licencia cnsr resolución 05042
- Contrato ELIO FABIO ARIAS G
- RECIBO DE SERVICIOS PUBLICOS DE ANTES Y DESPUES DE LA separación
- Queja contra la abogada Margot Avarado González
- Certificado de tradición y libertad inmueble
- mejoras
- Acta de Matrimonio de Fabio Alberto Arias y la señora Nélida
- Cedula Fabio Alberto Arias cedula nelida
- Registro Civil Alejandra Arias
- Registro civil Aura Maria Arias parra
- Escritura casa
- Escritura Sucesión
- AVALUO CASA
- Plano PH primer piso
- Plano PH segundo piso
- C3-1530 Casa vipasa acto ejecutorio
- C3-1530 Casa Vipasa adecuación
- Carta de solicitud arreglo pacifico
- Cedula Alejandra Arias Parra
- Cedula Aura Maria Arias Parra
- Cedula Bernardo Arias R.
- Cedula Fabio Arias R
- Cedula Juan Carlos Tafur Losada
- Cedula Narciso Asprilla M.
- Cedula Nelida Parra B
- Cedula Wilmark Palomino P.
- Paso a paso grafica y plano del proceso.
- Planta 1 piso actual
- Planta 2 piso actual
- Portafolio FARA-SAS
- Reglamento de propiedad horizontal edificio

ANEXOS

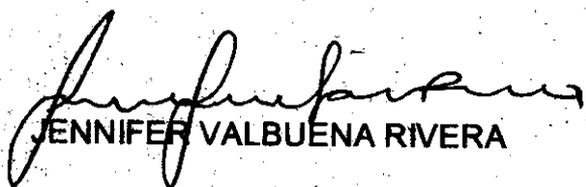
Me permito anexarle a la presente contestación de la demanda:

- i. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
- ii. Poder conferido en favor de la suscrita.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o celular: 3113836039
DIRECCION: Carrera 4 número 10-44, edificio plaza de Cayzedo de la ciudad de
Cali; EMAIL: jennivalbuena@hotmail.com. Mi representado en las direcciones
indicadas en el escrito de la demanda.

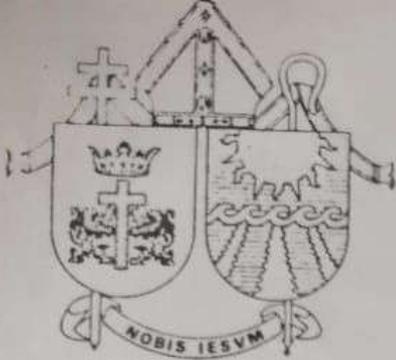
Del Señor Juez



JENNIFER VALBUENA RIVERA

CC. 31977513

TP. 119.769 del C.S.J.



ARZOBISPADO DE CARTAGENA DE INDIAS

ACTA DE CELEBRACION DEL MATRIMONIO CATOLICO

En la Parroquia de **SAN PEDRO CLAVER**

en **CARTAGENA**, Depto. de **BOLIVAR**

el **ONCE** de **DICIEMBRE** de 199**3**, a las **6:30 P.** horas

celebraron el matrimonio conforme a las normas del Derecho Canónico

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO con c. c. y

NELIDA DEL SOCORRO PARRA BARON con c. c.

ante el Sr. **TULIO ARISTIZABAL S.J.** y en presencia de
Ob, Pbro, Diácono

BLANCA LEAL con c. c. **33.124.395 C/GNA** y
Testigo

CESAR TULIO SALCEDO BARON con c. c. **73.099.632C/GNA**
Testigo

Conste,

El contrayente: **FABIO ALBERTO ARIAS** La contrayente: **NELIDA DEL SOCORRO**

El testigo: **BLANCA LEAL** El testigo: **CESAR TULIO SALCEDO**

El sacerdote que presenció el matrimonio: **TULIO ARISTIZABAL S.J.**
PARROQUIA

El Párroco que da fe de lo actuado: *José Palacios* Sello **"SAN PEDRO CLAVER"**
Cartagena

CERTIFICACION DE COMPETENCIA

ARZOBISPADO DE CARTAGENA • GOBIERNO ECLESIASTICO

El suscrito hace constar que el Sr. **Pbro. TULIO ARISTIZABAL S.J.**

en la fecha del matrimonio arriba referido tenía competencia o jurisdicción para presenciar matrimonios canónicos. Conste,

Firma

Sr. Tullio Aristizabal S.J.

Sello

OFICINA DE REGISTRO DEL ESTADO CIVIL

El suscrito hace constar que el acta anterior ha sido inscrita en el Registro

Civil de

Libro

Folio

Número

Firma

Sello

CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION NO. CU3 - 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

Municipio de Santiago de Cali

Carrera 40 No. 5C-58
PBX-FAX 5526387

EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 Y EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)(ES) ELIO FABIO ARIAS G. PRESENTO SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO EL No. C3 - 1530-0 DE AÑO 2000 MES 04 DIA 12 QUE HECHA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS, NO SE PRESENTARON OBJECIONES.

QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ESTATUTO DE USOS DEL SUELO DE SANTIAGO DE CALI (ACUERDOS 30 DE DIC 21 DE 1993 Y 10 DE DIC 15 DE 1994), ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.

QUE EN MERITO DE LO EXPUESTO .

RESUELVE :

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN

DENOMINADO REMDELACION CASA VIPASA

AL SEÑOR(A)(ES) ELIO FABIO ARIAS G.

IDENTIFICADO CON CC 2600510 DE PALMIRA PARA EL PREDIO No. J-48400500-06

1.370 48281 DEL BARRIO O URBANIZACION VIPASA

UBICADO EN (DIRECCION O COORDENADAS) CALLE 47A 3EN-04

CON VIGENCIA DE 24 MESES, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA :

LINEA DE DEMARCAACION O ESQUEMA BASIC No. 18017 DE AÑO 2000 MES 04 DIA 10

AREA DE ACTIVIDAD R-2 ESTRATO 4 COMUNA 2

ARQUITECTO FABIO A. ARIAS R. MATRICULA 66552 BLV

CONSTRUCTOR RESPONSABLE FABIO A. ARIAS R. MAT 66552 BLV

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGÚN USO GENERAL						AREA M ²			
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			ADECUA	AMPLIAC	DEMOLIC	CONSTR NUEVA
		ANTIG	NUEVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.				
VIVIENDA	BIFAMILIAR	1	1	2	2			40.05	57.44		

AREAS DE CONSTRUCCION

A	CANTIDAD		A	Del Lote	5° Piso
	EDIFICIOS	PISOS/EDIFIC			
L	1	2	R	Libre	Pisos Superiores ()
T			E	1er Piso	Sótanos ()
U			A	2° Piso	Semisótanos ()
R				3er Piso	Pisos Inferiores ()
A			m ²	4° Piso	Total Construida 57.44

AREAS DE URBANIZACION

Area Bruta	
Area Util	
Area vías a ceder	
Area ZV a ceder	
Area ZV a negociar	
Otras áreas cedidas	

OBSERVACIONES Y PARAMENTOS:

CALLE 47 A: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 2.70 MTS, VÍA DE 12.00 MTS
AVENIDA 3 E N: ANTEJARDIN DE 3.50 MTS, ANDEN DE 3.90 MTS, VÍA DE 15.00 MTS.
TELÉFONO DEL CONSTRUCTOR: 6649320

CURADURIA URBANA TRES


CURADOR



CURADURIA URBANA TRES

Municipio de Santiago de Cali

Carrera 40 No. 5C-58
PBX-FAX 5526387

RESOLUCION NO. CU3 - 000997 DE AÑO 2000 MES 08 DIA 17
 POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN
 EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150 / 1995, LEY 388 / 1997 Y DECRETO 1052 / 1998 Y EL ARTICULO 16 DEL DECRETO NACIONAL 266 DEL 2000.

ARTICULO 3. LA INICIACION DE LAS OBRAS PODRA EFECTUARSE UNA VEZ EJECUTORIADO EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, QUE SERA CUANDO SE CULMINE EL PROCESO DE NOTIFICACION DE VECINOS Y SE RESUELVAN LOS RECURSOS DE REPOSICION Y DE APELACION QUE SE PRESENTEN.

ARTICULO 4. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE

A. La obra deberá ser ejecutada de forma tal que garantice la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio publico (Decreto Nacional 2150 de 1995).

B. Instalar una valla con dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante, sobre la cual tenga limite o frente el desarrollo. En caso de obras menores se instalará un aviso de 50 cms por 70 cms. En la valla se debe indicar al menos: la clase, número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o Curador que la expidió, la dirección del inmueble, vigencia de la licencia, nombre o razón social del titular, tipo de desarrollo (uso, metros cuadrados de construcción, altura, numero de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos). La valla debe instalarse a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra y debe permanecer durante todo el tiempo de su vigencia. (Decreto Nacional 1052 de 1998).

La construcción debe someterse a supervisión técnica en los términos de las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda una estructura de más de tres mil (3000) metros de área.

La construcción se obliga a realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismoresistentes vigentes, cuando la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros de área.

D. Para iniciación de obras deberá obtenerse la respectiva licencia ambiental conforme a lo establecido por el Decreto Nacional 1753 de 1994 y disposiciones de la resolución 541 de 1994 del ministerio del medio ambiente, si el proyecto lo requiere.

E. Durante la construcción se deben instalar las defensas y estructuras adicionales para la seguridad de obreros, peatones, vehículos y propiedades vecinas (Acuerdo 30 de 1993).

F. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, los cuales deberán ser exhibidos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto Nacional 1052 de 1998).

G. Instalar equipos e implementos de bajo consumo de agua (Art. 15 de la Ley 373 / 1997 y Decreto 3102 de 1997).

H. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras (Decreto Nacional 2150 de 1995).

OBLIGACIONES URBANISTICAS A CUMPLIR, ESTIPULADAS EN EL ESQUEMA BASICO Y EN LAS QUE SE DERIVEN DE LA PROPUESTA URBANISTICA

<input type="checkbox"/> CESION DE VIAS	<input type="checkbox"/> RED DE ACUEDUCTO	<input type="checkbox"/> RED TELEFONICA
<input type="checkbox"/> CESION DE ZONA VERDE	<input type="checkbox"/> RED DE ALCANTARILLADO	<input type="checkbox"/> RED DE GAS
<input type="checkbox"/> NEGOCIACION DE ZONA VERDE	<input type="checkbox"/> RED DE ENERGIA	<input type="checkbox"/> ARBORIZACION PERIMETRAL
<input type="checkbox"/> ADECUACION DE VIAS	<input type="checkbox"/> INSTALACION Y DISPOSITIVOS DE CONTROL DE TRANSITO	<input type="checkbox"/> INSTALACION DE POSTES ESQUINEROS DE NOMENCLATURA VIAL

La presente resolución esta sujeta al cumplimiento por parte de su titular, a la obligación de ceder o negociar al municipio de Cali, las zonas verdes y vías públicas si fuere el caso, por concepto de su desarrollo. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo (Art. 117 de la Ley 388 / 1997), por lo tanto se obliga a presentar ante la Secretaria de Ordenamiento Urbanístico la escritura correspondiente para la solicitud del permiso de ventas.

J. El proyecto deberá presentarse en el Cuerpo de Bomberos de Cali para cumplir con las normas de prevención de incendios.

K. La obra deberá contar con los servicios de un Técnico Constructor matriculado (Art. 12, Ley 14 /1975 y Art. 3 Ley 64 / 1993).

NOTAS : - LOS PLANOS APROBADOS Y LA INFORMACION CONSIGNADA FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA LICENCIA.
 - LA CURADURIA URBANA TRES DE SANTIAGO DE CALI NO ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LA INOBSERVANCIA DE LO EXPUESTO EN ESTA RESOLUCION Y LAS QUE DE ELLAS SE DERIVEN.

ARTICULO 5. CONTRA EL PRESENTE ACTO PROCEDEN LOS RECURSOS DE REPOSICION ANTE EL SUSCRITO CURADOR URBANO TRES Y EL DE APELACION ANTE EL SECRETARIO DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE SANTIAGO DE CALI.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CURADURIA URBANA TRES

[Handwritten Signature]

Arquitecto Revisor

ELIECER GOMEZ LOZANO

Arquitecto Curador

CURADOR
MARTHA CECILIA CÁCERES GÓMEZ

30
14

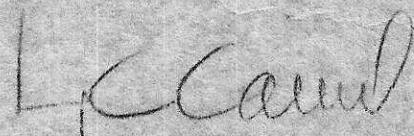
Santiago de Cali, 11 de septiembre de 2000
MCCG-1314-2000

Señores
ELIO FABIO ARIAS G.
CALLE 47AN 3EN-04
Cali

Radicado : 1530 - 0
Referencia : Proyecto de Adecuación y Ampliación
Proyecto : Construcción de REMODELACION CASA VIPASA
Dirección : CALLE 47A 3EN-04
Licencia No: CU3 - 000997 de 17 de agosto de 2000
Ejecutoria : 11 de septiembre de 2000

La Curaduría Urbana Tres le informa que el proyecto de la referencia, ha cumplido con el proceso de comunicación y notificación al propietario y a los vecinos colindantes del predio, encontrándose debidamente ejecutoriada a partir de la fecha referida, en la que se autoriza iniciar la construcción.

Atentamente,


MARTHA CECILIA CÁCERES GÓMEZ
CURADOR URBANO TRES

3

Marzo del 2023

CARTA ACLARATORIA DE LAS OBRAS Y SUSECION ELIO FABIO ARIAS GIRALDO SOBRE LA CASA UBICADA EN LA CALLE 47 AN # 3EN – 04 BARRIO VIPASA CALI PARA OLGA MARINA ARIAS RUBIO

La ley dice:

“El comunero que tenga mejoras en la cosa común **deberá reclamar** su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 2327, y acompañara dictamen pericial sobre su valor”

“La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra. Se observa en su caso lo dispuesto en el artículo 2250”

Como prueba de esto tengo un documento totalmente licito de compraventa o permuta con mi papa (**único dueño en su momento y el hecho de que a ti no te haya gustado no quiere decir que es ilegal**) cuyos términos quedo escrito en un documento y autenticado en la notaria quince de Cali y en los planos aprobados en la curaduría 3 de Cali con la licencia de construcción según resolución CU3-000997 DEL AÑO 2000 AGOSTO 17.

Todos los gastos de la licencia y de la construcción corrieron por mi cuenta como reza el en el documento suscrito con mi papa.

La casa originalmente tiene 122.78 M2 como reza la escritura y falta protocolizar los 177 M2 construidos por **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**, distribuidos como sigue:

El primer piso tiene un área de 158.095 M2 construidos de los cuales 98 M2 fueron construidos con mis propios recursos como reza en el documento.

El segundo piso tiene en área de 152.92 M2 construidos, incluido el garaje de 19.25 M2 “que por el POT y ley hay que dejar garaje independiente para **cada unidad** de vivienda” de los cuales 78.90 M2 fueron construidos con mis propios recursos como reza en el documento.

En resumen, de los 311.015 M2 construidos totales de la casa yo construí 177 M2 con mis propios recursos.

VALORES DE LA INVERSION HOY:

DISEÑO ARQUITECTONICO.....	\$ 12.000.000
CALCULOS ESTRUCTURALES.....	\$ 4.500.000
ESTUDIO DE SUELOS.....	\$ 3.800.000
LICENCIA DE CONSTRUCCION.....	\$ 1.950.000
IMPUESTO DE DELINEACION URBANA.....	\$ 2.300.000

TOTAL.....	\$ 24.550.000

PRECIO DEL M2 DE CONSTRUCCION:

177 M2 X \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 valen los costos directos de construcción de lo que yo construí hoy en día.

TOTAL, DEL MONTO DE MI INVERSION HOY:

ESTUDIOS \$ 24.550.000 + CONSTRUCCION \$ 442.500.000= \$ 467.050.000

Este valor es solo para que sepas lo que me costo a precios de hoy hace 23 años atrás no estoy cobrando ni vendiendo es solo para tu conocimiento lo que me costo el negocio de compraventa que hice con mi papa.

Posteriormente hice un reforzamiento estructural en un 80% de la casa en el 2016 que equivale a ocho zapatas de las 12 en total que tiene la losa del segundo piso por un valor de \$ 22.032.766 (Tengo los recibos de materiales y mano de obra) con el cual establecí la estructura y que por condiciones de suelos y los árboles en el sector nos ha tocado a una gran mayoría de los habitantes de los barrios de la merced, Vipasa, la Flora prados del norte etc., hacerlo.

Prueba de esto aquí esta la foto que le tome a la caja eléctrica en el andén de donde los de EMCALI tomaron la energía para el contador del segundo piso, caja destruida por las raíces.



Yo no tengo por qué responder por una obra de hace 23 años de construida y a la que nunca le han metido un peso y muchos menos a ti con la que no hice el negocio, sin embargo ya hice el 80% del reforzamiento (aclarando que es una obra que nos corresponde a todos los dueños de la copropiedad) con la cual la estructura quedo estabilizada y ustedes no me pagaron un peso, si quiere seguir con el reforzamiento, deben hacerlo ustedes que inclusive por norma o por el POT toda reforma que se haga a una casa construida antes del 2010 hoy en día debe hacer reforzamiento estructural. Si quieren hacerlo con licencia de construcción expedida en una curaduría esa vuelta les vale con estudios de suelos, planos arquitectónicos, planos estructurales y las expensas de curaduría e impuestos unos \$ 28.000.000 aproximadamente y no has comprado ni un bulto de cemento.

A demás yo he pagado los servicios de agua y luz de toda la casa desde que murió mi papa y desde que tú le compraste a Bernardo desde el 2017 hasta la fecha por un valor de \$ **45.000.000** sin que se me reconozca la mitad que a usted le corresponde pues es un solo contador y hay que dividirlo por dos y los arriendos de los apartamentos los recibe usted, pero se aprovecha que si yo no los pago cortan la luz y el perjudicado soy yo. (**¿yo me pregunto por qué debo pagar los servicios yo solo?**) Estoy seguro que no hay una respuesta lógica. Plata que deberíamos cruzar con los impuestos prediales (**pues yo pago por concepto de servicios casi ocho millones de pesos al año**) y ya vez hasta la fecha yo he dado la mitad de lo que me corresponde por predial más los servicios. Ahora que te va a tocar pagar los servicios te vas a dar cuenta de lo que realmente valen mes tras mes a ver si dejas la lora de que los de abajo no consumen mayor cosa y hagas la cuenta tu solita de primera mano cuanto he pagado por ese concepto que le corresponde a ti y que yo he pagado. Los años anteriores por concepto de servicios y predial yo te he pagado un promedio de \$ 5.600.000 aproximadamente **esto quiere decir que con esta plata que yo he pagado, tú pagas los servicios y el predial.**

TOTAL, DE MI INVERSION HASTA LA FECHA

CONSTRUCCION MAS ESTUDIOS.....	\$ 467.050.000
REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL.....	\$ 22.032.766
SERVICIOS DE AGUA Y LUZ.....	\$ 45.000.000
TOTAL, SUMA.....	\$ 534.082.766

INVERSION POR PARTE DE OLGA MARINA ARIAS RUBIO:

GASTOS DE SUSECION	
Valor predial 2006/2017	\$ 36.066.972,00
Valor predial 2018	\$ 2.580.200,00
Mega obras	\$ 7.662.497,00
Gestión	\$ 12.500.000,00
Deshipoteca	
Boleta de la gobernación	\$ 212.000,00
Registro # 1	\$ 49.700,00
Honorarios de sucesión	\$ 5.334.772,00
Notaria	\$ 1.169.070,00
Boleta fiscal	\$ 2.451.100,00
Registro # 2	\$ 1.338.500,00
Edicto	\$ 100.000,00
Certificados de tradición	\$ 37.800,00
Estampillas	\$ 20.000,00
Honorarios del contador	\$ 2.500.000,00
Dian	\$ 1.739.000,00
Envíos documentos	\$ 22.000,00
Certificados varios	\$ 135.000,00
4x1000	\$ 355.678,00
Total	\$ 74.274.289,00

De esta plata a mí no me corresponde nada de lo que tiene que ver con sucesión o herencia pues no estoy reclamando nada de herencia, porque en el negocio de compraventa esta escrito que yo no debo reclamar nada de lo del primer piso que solo es de usted y de Bernardo y lo mío es el segundo piso que **COMPRE** según contrato y que solo falta protocolizar.

Lo del impuesto predial tampoco, aunque yo ya tenía un acuerdo de pago para pagar esa deuda aun a sabiendas que por más de diez años le pague los servicios de agua y luz al primer piso y que en esa cuenta ya había pagado el impuesto predial sobrado, fue cuando llegaste tu y dijiste que lo ibas a pagar para recuperar tu herencia y le compraste a Bernardo los derechos herencia les y que tú te hayas endeudado para pagar los gastos del impuesto predial que pena yo no te lo pedí ni siquiera sabia que te ibas a endeudar esa fue tu decisión e inversión.

Como puedes ver yo he invertido casi 7 veces más de lo que tu has invertido, mi pregunta es cuál es tu enojo. ¿O es que acaso mi plata no vale?

¿Yo si quisiera saber si fueras tu la que hubieras invertido esa plata y además te tocara pagar los servicios de otros que no te corresponden que hubieras echo? **Estoy casi seguro estarías matando y comiendo del muerto.**

Yo no he hecho lo que me da la gana según tú, yo he actuado según el negocio de compra venta que hice con mi papa y únicamente lo que está aprobado en la curaduría según licencia y planos sellados.

Gorda si esto se va a demanda bien sea por ti o presentada por mi te tocaría pagarme inclusive lo que yo construí abajo según la ley; no es mi intención, lo único que quiero es que te des cuenta que yo no he invertido dos pesos es bastante plata con la que yo hubiera comprado en otra parte y seguramente en un apartamento mas grande y no lo hice por mi papa.

Debo remontarme al año 2000 cuando con Nelly y mi hija habíamos regresado a vivir a la casa, por el tema de salud de mi papa, pues estaba atravesando por una depresión bastante profunda y que en una decisión en conjunto con Nelly decidimos volver para acompañarlo en este tema depresivo.

Y no me cabe ninguna duda que fue la mejor decisión que tomamos pues la niña que estaba bien pequeña pues apenas estaba aprendiendo a caminar fue de alguna forma la mejor medicina que mi papa tuvo para salir de su depresión y ansiedad, pues fue el mejor aliciente para pararse de su cama y vivir de nuevo para estar con su nieta.

Una vez que vimos la mejoría de mi papa fue evidente, pues vivió de nuevo, Nelly y yo empezamos a buscar apartamento para comprar y vivir aparte como debe ser, mi papa vio que estábamos en esa búsqueda nos propuso a Nelly y a mí, que construyéramos un apartamento totalmente independiente y dividiéramos la casa en dos, un apartamento en el segundo piso para nosotros y la niña y uno abajo para él y mi hermano y así quedáramos juntos pero no revueltos y así poder tener a su nieta cerca.

Nelly y yo luego de pensarlo bien decidimos aceptar la propuesta de mi papa, pero sinceramente nunca pensé que esto se convirtiera en un infierno con mi hermana por no aceptar por ningún motivo el negocio de compraventa con mi papa y desconocer a pesar de las pruebas tan evidentes de que yo no construí lo que se me ocurrió y que me costó mucha plata que no estoy dispuesto a perder por ningún motivo.

Gorda tu tienes en la cabeza construir o ampliar la aparta estudio que Bernardo de forma pirata construyo y digo pirata por que no tiene licencia y sería la única forma de hacerlo porque para hacerlo con licencia hay que tener espacio para tres garajes que no lo hay, pues la ley o el POT **exige** un parqueadero para cada apartamento y seria imposible protocolizarlo sin una licencia de construcción. O sea que no podría tener escritura y por consiguiente no podría venderlo de manera separada y solo dejarías un lio.

Gorda tienes que mirarlo así:

Pregúntate cual fue mi costo beneficio de este acuerdo con mi papa el me entrega cuatro habitaciones y un baño en el segundo piso de la casa con un área de 56 M2 y a cambio me toco construirle tres cuartos, un baño, garaje, patio de ropas y cuarto de servicio con un área de 98 M2 en el primer piso y fuera de eso me toca construir en el segundo piso la sala, el pasillo, escaleras , cocina, patio de ropas, baño social y salón de estudio en un área de 78.90 M2 para completar mi apartamento y me pregunto entonces cual fue mi herencia? Como vez todo me toco pagarlo a mí; exactamente **\$ 534.082.766 a precio de hoy que es lo equivalente a 23 años atrás.**

Pero sabes una cosa, no me arrepiento de nada, ¿porque quieres saber en realidad cual fue el costo beneficio de esta inversión? La total recuperación de la tremenda depresión que tenia mi papa y que gracias a su nieta se volvió a levantar y verlo nuevamente sonriente, conversador amable y con ánimos de seguir viviendo no tiene precio para mí, fue un gran esposo, gran padre, gran amigo y un ejemplo a seguir se merecía una vida plena y feliz.

Te propongo que le bajas a la agresividad y a las ofensas esa no eres tú y ni hablar del golpe que medio Jaime en mi casa con el estuche de las gafas y con la que me rompió la nariz y del cual me dejo cicatriz delante de mis hijas de esto tengo las fotos de la agresión, no vale la pena que te expongas a un ataque cardiaco, mandándome la policía para evitar a toda costa que no separara servicios (**me pregunto por qué**), mandándome una ingeniera para que mire la estructura y muy seguramente para obligarme hacer un reforzamiento que yo ya empecé con casi el 80% echo y no me han dado un peso; (**adivine a quien le toca el resto**) recuerda que es una copropiedad no es solo mía; o en serio crees que por que yo la construí hace 23 años me toca a mí? por favor gorda que poco sentido común.

Hagamos lo que está escrito y sellado por notaria tal cual y hagamos la división material con un reglamento de propiedad horizontal; tenemos los planos y la licencia de construcción, no se puede hacer de otra forma si esto no existiera no se podría hacer, lo tenemos todo, así no concuerde con lo que tú **crees** que tienes derecho pues estas desconociendo la ley, y el platal que yo y Nelly hemos invertido, por favor lee bien esto y ojala consultes con tu abogado esta carta, tengo todos los documentos que aquí he descrito.

El gran problema es que tu crees que mi papa me regalo y no; mi papa me vendió que es diferente y solo me vendió el 50% que a él le correspondía porque de los 122.78 M2 solo me vendió 56 M2 que ni siquiera alcanza el 50% de los 122.78 M2 de la casa original.

Y por favor dígame que de lo que está aquí escrito no es verdad.

Atentamente,

FABIO

Nota: este documento junto con el contrato de comprar venta que hice con mi papa, licencia y planos se los hare llegar a nuestras hijas porque ellas como mayores de edad también deben saber los pormenores de todo este cuento y de igual manera por su lado se asesoren con abogados amigos de ellas y les den su concepto.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO 1.007.489.254

ARIAS PARRA

APELLIDOS
ALEJANDRA

NOMBRES



FIRMA





ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **29-SEP-2001**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.57

ESTATURA

O+

G.S. RH

F

SEXO

16-OCT-2019 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



P-3100100-01108456-F-1007489254-20191107

0068779195A 1

8500012005

ORIGINAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.107.102.315**

ARIAS PARRA
APELLIDOS

AURA MARIA
NOMBRES

Aura Maria Arias P
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **10-JUN-1996**

CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.60
ESTATURA

O+
G.S. RH

F
SEXO

29-SEP-2014 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



P-3100100-00634013-F-1107102315-20141023 0040576127A 1 43728685
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.695.506**

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES



FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.695.506**

ARIAS RUBIO

APELLIDOS

BERNARDO

NOMBRES



FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.679.029**

ARIAS RUBIO

APPELLIDOS
FABIO ALBERTO

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **25-DIC-1962**

MARIQUITA
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.65
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

24-MAR-1981 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS AMEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-3100100-00136289-M-0016679029-20081212 0007974465A 2 1060026297

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16670626**

TAFUR LOSADA
APELLIDOS

JUAN CARLOS
NOMBRES

Juan Carlos Tafur Losada
FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **28-JUN-1962**

CALI
(VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.77 **A+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

18-SEP-1980 CALI
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUGUE ESCOBAR

~~XXXXXXXXXXXX~~

A-3100100-65104731-M-0016670626-20020828 07083 02238A 02 126302315

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 45.490.471

PARRA BARON

APELLIDOS

NELIDA DEL SOCORRO

NOMBRES

Nelida Parra Baron

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 20-FEB-1970

CARTAGENA
(BOLIVAR)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.61
ESTATURA

A+
G.S. RH

F
SEXO

10-OCT-1988 CARTAGENA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-3100100-00134123-F-0045490471-20081206

0007550583A 2

1050023540

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **94.518.191**

PALOMINO PEREZ

APELLIDOS

WILMARK

NOMBRES

W. Palomino
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **12-MAR-1978**

CALI
(VALLE)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

A+

M

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

21-JUN-1996 CALI

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

Juan Carlos Galindo Vacha
REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



A-3107900-00863954-M-0094518191-20161109

0052133031A 1

2924069224

MINISTERIO NACIONAL DEL ESTADO CIVIL



2005 117 mayo 20/67
ced 13780

LI 7644384 2185

VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS (VIPASA) LTDA.

ICT - VIPASA - JUR 21

Número : DOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO. --

----- (2185) En la

ciudad de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de

Colombia, a los cinco (5) días del mes de JUNIO de mil

novecientos sesenta y siete (1967), ante mí EDUARDO LALINDE Z. --- Notario

Público Principal Número Segundo: (20.) de este Circuito y ante los testigos instrumentales,

señores COSME DAMIAN SANCHEZ --- y JOSE OTALVARO ---

---, mayores de edad, vecinos de este Municipio, de buen crédito, identifica-

dos como aparece al pie de sus firmas y en quienes no concurre causal de impedimento alguno, comparecie-

ron: PEDRO GONZALEZ CABRERA ✓ ---, mayor de edad, vecino de

Cali, identificado con la cédula de extranjería No.25258 de Cali. ✓ ---

--- en nombre y

representación de VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANAS (VIPASA) LTDA., Sociedad comercial de

responsabilidad limitada, en su calidad de GERENTE GENERAL ✓ de dicha Sociedad, Entidad domiciliada en

Cali, y constituida por escritura pública número cinco mil ciento sesenta y nueve (5.169) de fecha trece (13) de

Septiembre de mil novecientos sesenta y dos (1962) de la Notaría Primera del Circuito de Cali, registrada en la

Cámara de Comercio de Cali, bajo el número trece mil doscientos diez (13.210), quien en el texto de este contra-

to se llamará EL VENDEDOR, OCTAVIO HURTADO MILLER ✓ --- también mayor

de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 138.956 --- expedida

en BOGOTÁ D. E. y LIBRETA MILITAR --- número 218091 --- del Distrito

Militar número DIECIOCHO (18), quien obra en nombre y representación del INSTITUTO DE CREDITO TE-

RRITORIAL, establecimiento público con personería legal y domicilio principal en Bogotá D. E., debidamente au-

torizado por el Gerente General de la Entidad, de acuerdo al poder general que obra en Escritura Pública núme-

ro 4279 ---, de fecha 11 de DICIEMBRE --- de 1963, de la Notaría TERCERA

del Circuito de CALI --- en su carácter de GERENTE --- de la SECCIONAL del

INSTITUTO en CALI ---, quien en el texto de este contrato se denominará EL INSTITUTO, y

ELIO FABIO ARIAS GIRALDO ✓ --- y ---

---, también mayor (es) de edad, de esta vecindad, identificado (s) con cédula (s) núme-

ros (s) 2.600.510 ---

expedida (s) en PALMIRA ✓ --- y --- respectivamente y

LIBRETA MILITAR --- número 127.746 ✓ --- del Distrito Militar

Quinto 19/25 de 91. copia impuesta.

18



número 15 quien (es) obra (n) en su (s) propios (s) nombre (s) y quien (es) se designará (n) como EL (LOS) COMPRADOR (ES), a quien (es) yo el suscrito Notario doy fé de conocer personalmente, manifestaron: PRIMERO:- Que EL VENDEDOR, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua, a favor del (de los) COMPRADOR (ES), los derechos de dominio y la posesión material que tiene sobre el LOTE marcado con el número NUEVE(9) de la manzana "LL-4" - de la Urbanización "LA MERCED" de esta ciudad, incluido en el plano de loteo protocolizado con las declaraciones de construcción mediante la escritura pública número 576 de fecha DIECISIETE (17) de FEBRERO de 1.96 7, de la Notaría SEGUNDA (2a) del Circuito de CALI con las dimensiones de los linderos de cada lote de terreno, sus vecindades y áreas respectivas de cada inmueble, adquirido por compra a INVERSIONES MIGUEL Y TOMAS BUENO PLAZA Y CIAS. RESPECTIVAMENTE que obra en la (s) escritura (s) pública (s) número (s) CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO (468) de fecha 27 de MARZO de 1.96 5 y de de de de de 1.96 de de la Notaría CUARTA (4a) del Circuito de CALI registrada (s) en el (los) libros (s) PRIMERO PAR Tomo (s) 208 página (s) 426/29 número (s) partida (s) 2557/58 y matrícula (s) 107.252/3 folio (s) 23-24 Tomo (s) 399, lote alinderao así: NORTE: en una extensión de TRECE METROS (13.00 mts.) con el lote número ocho (No.8) de la misma manzana; SUR: en una extensión de TRECE METROS (13.00 mts) con la Calle Cuarenta y Siete-A-Norte (47-A-Norte) de por medio; ORIENTE: en una extensión de VEINTITRES METROS (23.00 mts.) con la Avenida Tercera-E-Norte (3a-E-Norte) de por medio; OCCIDENTE: en una extensión de VEINTITRES METROS (23.00 mts.) con el lote número diez (No.10) de la misma manzana. con superficie aproximada de DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON DIECISIETE DECIMETROS (295.17 M²) y sobre la casa de habitación de dos (2) pisos en él edificada, construcción hecha a expensas del VENDEDOR cuya nomenclatura urbana es Calle 47-A-Norte No.3-E-N-04 y que consta de: cuatro alcobas, closets, baño principal, sala y comedor separados, cocina, patio interior y de ropas, alcoba y baño de servicio y garage descubierto, con área de construcción de CIENTO VEINTIDOS METROS CUADRADOS CON 78 DECIMETROS (122.78 M²). -- PARAGRAFO.- Que no obstante la mención de la cabida, la venta del inmueble descrito se hace como cuerpo cierto, comprendido por los linderos a que se refiere este punto. SEGUNDO. - El precio de esta venta es la suma de CIENTO VEINTINUEVE MIL TRECIENTOS VEINTE PESOS CON DOCE CENTAVOS

INSTITUTO en la s
MIL CINCUENTA Y
\$ 84058.
estas dos Entidades, j
ciento ochenta (180)
guales de MIL NO
de este punto, pagade
presentan el monto de
seguro de riesgo de la
sión por garantía de
"AMERICA" (AID) y el
los intereses del 5.8%
o sea la suma de VEI
plazo diferido lo pagar
en el numeral IV) de e
vas, anticipadas e igua
(\$ 262.33)
INSTITUTO de la ciud
mil pesos (\$1.000.00) d
diente al Banco de la I
anticipadas e iguales, y
TITUTO por concepto d
uno por ciento (1%) an
paran dicho pago.- IV)

L. 07428813



uien (es) se designará (n)
 cer personalmente, mani-
 ción perpetua, a favor del
 sobre el LOTE marcado
 ED" de esta ciudad, inclui-
 t escritura pública número
 1.96 7, de la Notaría
 os de cada lote de terre-
 ERSIONES MIGUEL Y
 s) pública (s) número (s)
 ARZO de 1.96 5
 del Circuito de
 Tomo (s) 208
 partida (s)
 23-24
 sión de TRECE ME-
 manzana, SUR: en
 nta y Siete-A-Norte
 ITRES METROS (23.00
 OCCIDENTE: en una
 o diez (No.10) de
 OS CON DIECISIETE
 trucción hecha a expensas
 4 y que consta de:
 y de ropas, alcoba y ba-
 S METROS CUADRADOS
 mención de la cabida, la
 a que se refiere este pun-
 MIL TRECIENTOS VEIN-

(\$ 129.320.12) Mcte., que el (los) COMPRADOR (ES) pagará (n) así:
 DIECINUEVE MIL TRECIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON 02/100
 (\$ 19.398.02) Mcte., que ha (n) entregado como cuota inicial al VENDE-
 DOR y que éste declara recibidos a satisfacción. Y el saldo, o sea la suma de
 CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS CON 10/100
 (\$ 109.922.10) Mcte., correspondiente a los aportes del VENDEDOR y del

INSTITUTO en la siguiente forma: I.) El aporte del VENDEDOR, o sea la suma de OCHENTA Y CUATRO
 MIL CINCUENTA Y OCHO PESOS CON OCHO CENTAVOS
 (\$ 84058.08) Mcte., crédito que éste cede al INSTITUTO mediante contrato celebrado entre
 estas dos Entidades, junto con la hipoteca que por este instrumento se constituye, lo cancelará (n) en un plazo de
 ciento ochenta (180) meses por el sistema de amortización gradual, en cuotas mensuales sucesivas, anticipadas e i-
 guales de MIL NOVENTA Y UN PESOS CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS
 (\$ 1.091.34) Mcte., contadas a partir de la fecha estipulada en el numeral IV)
 de este punto, pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes con intereses del 10% anual, que re-
 presentan el monto del capital y sus intereses del 5.8% anual en el plazo diferido; cargos de servicio de cartera y
 seguro de riesgo de la misma por el INSTITUTO que asciende al 1.5% anual; el 0.90% por el concepto de comi-
 sión por garantía de la "AGENCIA DE DESARROLLO INTERNACIONAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE A-
 MERICA" (AID) y el 1.80% que representa la comisión del INSTITUTO para garantizar el pago en dólares de
 los intereses del 5.8% anual, correspondientes a la inversión del VENDEDOR. II.) El aporte del INSTITUTO,
 o sea la suma de VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON DOS CENTAVOS
 (\$ 25.864.02) Mcte., más sus intereses en el
 plazo diferido lo pagará (n) dentro de los ciento ochenta (180) meses, contados a partir de la fecha estipulada
 en el numeral IV) de este punto, por el mismo sistema con intereses del 8% anual, en cuotas mensuales sucesi-
 vas, anticipadas e iguales de DOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS
 (\$ 262.33) Mcte., pagaderas dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en las Oficinas del
 INSTITUTO de la ciudad de Cali.- III) La cuota mensual incluirá además la suma de \$ 1.271 mensual por cada
 mil pesos (\$ 1.000.00) del aporte del VENDEDOR por vivienda, por concepto de la comisión del Swap correspon-
 diente al Banco de la República, y pagadera al INSTITUTO en ciento ochenta (180) cuotas mensuales sucesivas,
 anticipadas e iguales, y el uno por ciento (1%) anual sobre el total de los aportes del VENDEDOR y del INS-
 TITUTO por concepto de las primas de los seguros de vida del COMPRADOR e incendio de la vivienda, y e.
 uno por ciento (1%) anual sobre la comisión del Swap, por concepto de los seguros de vida e incendio que am-
 paran dicho pago.- IV) La cuota mensual total indicada en los numerales I, II, III, será la cantidad de



(\$ 1.460.49 ----) Mcte., pagadera a partir de la fecha Primero (1º) de JULIO de 196 7, hasta la total cancelación del valor del crédito hipotecario. - - - - -

P A R A G R A F O.- En caso de que el inmueble fuere arrendado por un cánón mayor a la cuota mensual total de amortización señalada en éste punto, dicha cantidad se aplicará en primer término al abono de la cuota mensual correspondiente y el saldo se consignará como pago de futuras mensualidades.- TERCERO.-

Que el INSTITUTO podrá dar por vencido el plazo, exigir el pago inmediato de lo debido, declarar el incumplimiento del contrato y solicitar la resolución judicial del mismo, por las siguientes razones: a.) Por mora en el pago de una (1) cuota mensual de amortización; b.) Por el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones a cargo del (de los) COMPRADOR (ES); c.) Por la inexactitud o falsedad de las pruebas en virtud de las cuales obtuvo (obtuvieron) esta adjudicación y venta; d.) Si por culpa del (de los) COMPRADOR (ES), el inmueble sufre una desmejora o deprecio tales, que llegue a no ser garantía suficiente para el INSTITUTO a juicio de éste último. Sin embargo, en este caso, EL INSTITUTO podrá optar por la subsistencia del crédito y del plazo, si EL (LOS) COMPRADOR (ES) diere (n) una nueva garantía del crédito, a satisfacción del INSTITUTO; e.) En caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) diere (n) al inmueble que adquiere (n) por este contrato, un uso distinto al de habitación suya y de la familia, sin que medie al respecto autorización escrita del INSTITUTO; f.) En caso de que EL (LOS) COMPRADOR (ES) enajenare (n) a cualquier título, el inmueble referido, sin autorización escrita y expresa del INSTITUTO; g.) En caso de incumplimiento a lo estipulado en el parágrafo del punto SEGUNDO de este instrumento; y h.) Persecución judicial de cualquier persona del inmueble que se transfiere por este instrumento durante el plazo total de amortización de la obligación del (de los) COMPRADOR (ES).- CUARTO.- Que el inmueble objeto de esta venta lo entrega el VENDEDOR libre de todo gravamen o condición resolutoria de dominio y que se obliga al saneamiento en los casos de la Ley, asumiendo la responsabilidad de la construcción en los términos que las leyes civiles establecen.- QUINTO.-

Que el INSTITUTO asume durante el plazo de amortización de la deuda el riesgo de incendio de la vivienda y el seguro de vida de ELIO FABIO ARIAS GIRALDO - - - - - , durante el mismo tiempo, de modo que al ocurrir el incendio se deduzca de la deuda el valor del siniestro, mediante avalúo hecho por el INSTITUTO, hasta concurrencia del saldo de la obligación hipotecaria y en caso de muerte del deudor-asegurado se extinga el saldo pendiente de la deuda al INSTITUTO, siempre que los pagos señalados en este instrumento se encuentren al día.- SEXTO.- Que el INSTITUTO acepta el gravamen hipotecario que EL (LOS) COMPRADOR (ES) constituye (n) por este documento, y por haberse formalizado en la fecha la promesa de Compra-Venta del - - - - - de - - - - - de mil novecientos sesenta y - - - - - (1.96 - -) se declara anulada tal promesa de venta.- Presente (s) EL (LOS) COMPRADOR (ES) manifestó (manifestaron): 1.) Que acepta (n) la venta que por medio de este instrumento se le (s) hace, así como las demás estipulaciones y declaraciones que ella contiene y que en la fecha dá (n) por re-

todo o parte de la de
que éstos impliquen re
re (n) en las fechas
intereses de mora del
sales de resolución de
para habitación suya y
EL INSTITUTO. 7.) (n)
mo, y a cargo de su (n)
contrato. 8.) Que en c
una suma equivalente f
quedando autorizados é
re, descontando los créc
TUTO los gastos de co
(15%) de lo cobrado, re
al INSTITUTO para ma
un seguro de vida, en c
CENTAVOS . - - .
Mcte., por concepto de
de amortización de los
ye (n) sobre la totalida
ARIAS - - -
- - -
BERNARDO ARIAS RUE
por medio del presente
de Cali, sobre una zona
- - -
mts.) - - -

CENTIMETROS (1.50 mts.) ----- de ancho, o sea DIECINUEVE METROS CON

CINCUENTA DECIMETROS (19.50 mts.2) ----- cuadrados, constitución que EL (LOS) COM-

PRADOR (ES) acepta (n) y permite (n) desde hoy, con los siguientes fines especiales: a) Colocación de postes para la extensión de Red Eléctrica y de Teléfonos; b) Extensión de las mismas redes con sus implementos y accesorios, transformadores, pararrayos, cortacircuitos y demás; c) Revisión, mantenimiento y reparación de los

postes, las redes o sus accesorios como también para nuevas conexiones, o para desconexiones, otorgando de antemano el permiso de acceso a la zona mencionada para estos fines.- EL (LOS) COMPRADOR (ES) se obliga (n) a no levantar edificación alguna en dicha zona la cual se conservará libre para los efectos estipulados

en este numeral. Igualmente la entidad beneficiaria del gravamen se obliga a responder por los perjuicios que su uso ocasione al predio sirviente. 13.) Que los gastos de otorgamiento de esta escritura y de registro de sus tres (3) copias primeras son de su cargo. 14.) Que autoriza (n) al INSTITUTO o al VENDEDOR para pedir al

Notario copias de esta escritura. 15.) Que se ceñirá (n) a las disposiciones de la Resolución número -34-

de dieciseis (16) de Mayo - - de 196 7 de la Junta de Planeación Municipal

de Cali. Leído este instrumento a los otorgantes lo aprueban y firman con los testigos instrumentales y comi-

go el Notario que doy 16. En este estado todos los otorgantes de esta escritura modifican el numeral I del punto

SEGUNDO de este instrumento, así: "El tipo de interés del diez por ciento (10%) anual señalado en el numeral I punto SEGUNDO se modifica al doce y medio por ciento (12½%) anual, rata de interés que podrá ser reajus-

tada anualmente por el INSTITUTO, a su discreción, por resolución de su Junta Directiva, exclusivamente para

proteger a éste en sus pagos en dólares relacionados con la financiación de esta vivienda, así: aplicando al cinco

punto ocho por ciento (5.8%) anual de interés sobre capital y al cero punto nueve por ciento (0.9%) anual de

comisión por Garantía de Inversión un porcentaje de aumento, o de reducción, con base directa en la compara-

ción del índice de salarios publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para

los períodos de doce (12) meses cada uno, subsiguientes a la fecha de esta escritura. El porcentaje de reajuste

no podrá exceder al porcentaje de aumento en el índice de salarios. En caso de no haberse publicado índice para

el mes correspondiente a la fecha del reajuste, se considerará el último índice publicado por el DANE. El pago

mensual correspondiente al aporte del VENDEDOR incluirá: El monto del capital y sus intereses del cinco punto

ocho por ciento (5.8%) anual en el plazo diferido; cargos de servicio de cartera y seguro de riesgo de la misma

por EL INSTITUTO, que asciende al uno punto cinco por ciento (1.5%) anual; el cero punto nueve por cien-

to (0.9%) por el concepto de comisión por Garantía de Inversión; y el cuatro punto tres por ciento (4.3%)

anual, que representa la comisión del INSTITUTO para garantizar el pago en dólares de los intereses del cinco punto ocho por ciento (5.8%) anual, y la comisión por Garantía de Inversión del cero punto nueve por ciento (0.9%) anual correspondiente a la inversión del VENDEDOR. Se agregan los comprobantes del caso.- Derechos \$154.32 Ley 1a. de 1.962.- - - - -



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE
TESORERIA GENERAL

IMPUESTO DE A...

MINISTERIO DE F...
DIVISION DE...

CERTIFICADO

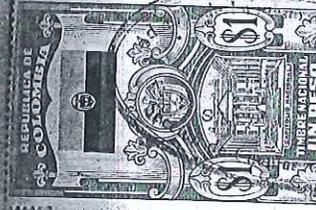
Lugar

El Administrador (o Recaudador) de Impuestos

Viparosa

complementarios recargos sanciones a impuestos

Este certificado tiene validez hasta el día



... cargo del 50% por retardo e...

... por la suma de \$.....





Ricardo A. G... (handwritten signature)

Elio Fabiano
ELIO FABIO ARIAS FIRALDO

Octavo de Santa...



Sgo. Hernando Sanchez H

Sgo. Jose Olavaro

(Handwritten signature)





República de Colombia

1



Aa051356179

Ca291760698

FORMATO DE CALIFICACION ART. 8 PAR. 4 LEY 1579/2012

MATRICULAS INMOBILIARIAS	370-48281	CODIGO CATASTRAL	J048400050000	
UBICACION DEL PREDIO	CODIGO CATRAL: 760010100029400190005000000005			
	MUNICIPIO CALI		VEREDA CALI	
URBANO	x	NOMBRE O DIRECCION		
RURAL		1) LOTE NUMERO 9 MZ LL-4 URBANIZACION LA MERCED 2) CALLE 47 A NORTE NUMERO 3-EN-04		
DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
E.P.	789	13/04/18	NOTARIA SEGUNDA	CALI

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIONES	VALOR DEL ACTO
0109	ADJUDICACION EN SUCESION	\$178.070.759,00

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

APODERADA SUCESION: MARGOT ALVARADO GONZALEZ	NUMERO DE IDENTIFICACION CC. 38.286.032 HONDA TPNo. 108064 C.S DE LA J.
CAUSANTES: ELIO FABIO ARIAS GIRALDO MARINA RUBIO DE ARIAS	CC.2.600.510 CC 28-831.026



PEDRO JOSE BARRETO VACA

NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE CALI

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - certificaciones y documentos del archivo notarial



26 APR 2018

1068048887AMAMU

09/07/2018

Cadenas de seguridad 24-08-18

THS CH

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE CALI-----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE (789)---

FECHA DE OTORGAMIENTO: TRECE (13) DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2.018)-----

En la ciudad de Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, ante el Despacho de **PEDRO JOSE BARRETO VACA, NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE CALI**.-----

Compareció: la abogada **MARGOT ALVARADO GONZALEZ**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.286.032, expedida en Honda, portadora de la Tarjeta Profesional No. 108064 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, quien en el presente instrumento público obra como Apoderada Especial de **OLGA MARINA ARIAS RUBIO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.879.116 expedida en Cali y **FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.679.029 expedida en Cali, en calidad de hijos dentro de la sucesión intestada acumulada de los causantes **ELIO FABIO ARIAS GIRALDO**, quien se identificaba con la cédula de ciudadanía número 2.600.510, fallecido el 30 de Agosto de 2003, en la ciudad de Cali y **MARINA RUBIO DE ARIAS**, quien se identificaba con la cédula de ciudadanía número 28.831.026, fallecida el 12 de Agosto de 1.994, en la ciudad de Cali, eleva a Escritura Pública el trabajo de partición y adjudicación de los bienes, realizado dentro de la mencionada sucesión, la cual fue tramitada en esta Notaría, iniciada mediante Acta número **Cero Cuarenta y Seis (046)** del Primero (01) de Noviembre de **Dos Mil Diecisiete (2.017)**; llevadas a cabo las comunicaciones a la Superintendencia de Notariado y Registro, Administración de Impuestos y Aduanas y Tesorería General municipal, con fecha **Noviembre Primero (01) de Dos Mil Diecisiete (2.017)**; obteniendo respuesta de la Administración de Impuestos y Aduanas mediante oficio **No. 1052444431109151 1227 de fecha 30 de Enero de 2.018** y de la Unidad Administrativa Especial de Gestion Pensional y Contribuciones Parafiscales de la Protección Social (UGPP), el 21 de Noviembre de 2.017, mediante radicado 201770053536912, sin obtener respuesta del Departamento Administrativo de Hacienda Municipio de Santiago de Cali, Subdirección de Tesorería de Rentas de la Alcaldía de Santiago de Cali, efectuadas las



República de Colombia

5



Aa051356181



Ca291760696

atrasado y pago Mega obras por la suma de CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$43.729.469), según consta en recibos adjuntos.



RESUMEN PREVIO A ADJUDICAR

ASIGNATARIO	CALIDAD	PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDE	VALOR QUE CORRESPONDE
OLGA MARINA ARIAS RUBIO	HEREDERA SUCESION ACUMULADA	26,14842290%	59.356.920
OLGA MARINA ARIAS RUBIO	CESIONARIA DERECHOS HERENCIALES A TITULO UNIVERSAL SUCESION ACUMULADA	26,14842290%	59.356.920
FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO	HEREDERO SUCESION ACUMULADA	26,14842290%	59.356.920
OLGA MARINA ARIAS RUBIO	ACREEDORA SUCESION ACUMULADA	21,55473171%	48.929.241
TOTAL		100,00000000%	227.000.000

TOTAL ACTIVO BRUTO INVENTARIADO\$227.000.000
 MENOS PASIVO..... \$ 48.929.241
 ACTIVO LIQUIDO (MASA SUCESORAL).....\$ 178.070.759

PATRIMONIO LÍQUIDO PARTIBLE: Asciende a la suma de CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES SETENTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$178.070.759)



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

1068LA7AMUJAG898
09/02/2018

Codena S.A. NE 950509 24-09-18

Ca291760696

de la masa sucesoral anteriormente descrita con un único bien inmueble.

2- Activo Bruto social – Pasivo social = Activo liquidado social.

ACTIVO BRUTO INVENTARIADO

De conformidad con el trabajo de inventarios y avalúos, el activo bruto de la sociedad conyugal entre ELIO FABIO ARIAS GIRALDO y la señora MARINA RUBIO DE ARIAS asciende a la suma de: **DOSCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$227.000.000)**.

PASIVOS

Ascienden a la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (**\$48.929.241**), discriminados así:

PARTIDA PRIMERA. Honorarios de Abogado para realizar el presente trámite notarial y asesorías jurídicas a cargo de la sucesión por suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$4.937.772), los cuales han sido sufragados por la heredera **OLGA MARINA ARIAS RUBIO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.879.116 de Cali, según consta en recibos adjuntos.

PARTIDA SEGUNDA. Para gastos incurridos en el levantamiento de hipoteca del bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-48281, con dirección calle 47 A N 3EN-04 predio J048400050000; en la ciudad de Cali, con código único 760010100029400190005000000005, la suma de DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (\$262.000), **OLGA MARINA ARIAS RUBIO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.879.116 de Cali, según consta en recibos adjuntos.

PARTIDA TERCERA: Los gastos incurridos para el pago de impuestos predial.



República de Colombia

3



Aa051356180



Ca291760689



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificaciones y documentas del archivo notarial

publicaciones ordenadas por el artículo 3o. del Decreto 902 de 1.988, a través de Edicto fechado el día **Tres (03) de Noviembre de 2.017**, sin que se hubiere presentado persona alguna a reclamar, distinta de los otorgantes de este instrumento, y vencido el término de emplazamiento ordenado por el numeral 3o. del mencionado Decreto, en el Periódico **EL PAIS**, el **Once (11) de Noviembre de Dos Mil Diecisiete (2.017)** y en el programa **RADIOEDICTOS & EMPLAZAMIENTOS**, el cual se transmite por la emisora **SONORA 1500 A.M.**, el **Diez (10) de Noviembre de Dos Mil Diecisiete (2.017)**, publicaciones debidamente certificadas, documentación que se protocoliza con la presente escritura pública.

SEGUNDO: Que la partición de bienes, realizadas conforme a lo preceptuado por el Decreto 902 de 1988, es como sigue:

ACERVO HERENCIAL

1- LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: Se liquida la sociedad conyugal de los señores **ELIO FABIO ARIAS GIRALDO** y la señora **MARINA RUBIO DE ARIAS**, por encontrarse fallecidos conforme a los certificados de defunción, teniendo en cuenta que desde el momento de su fallecimiento la sociedad se encuentra disuelta, cuyo único bien es el siguiente:

Un Bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-48281, con dirección calle 47 A N 3EN-04 predio J048400050000; en la ciudad de Cali, con código único 760010100029400190005000000005; con los siguientes: linderos: **CASA CON SU LOTE AREA 295.17 M2. CASA CONSTRUIDA 122.78 M2**, casa de habitación de dos pisos en el edificada, **ALINDERADO; NORTE, EN EXTENSION DE 13 METROS, CON LOTE #8 DE LA MISMA MZ.; SUR, EN EXTENSION DE 13 METROS CON LA CALLE 47 A NORTE DE POR MEDIO; ORIENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LA AV. 3. E. NORTE DE POR MEDIO Y OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LOTE #10 DE LA MISMA MZ.**

VALOR TOTAL ACTIVO BIEN INMUEBLE.....	\$227.000.000
CAUSANTE 1. ELIO FABIO ARIAS GIRALDO.....	50% BIEN INMUEBLE
CAUSANTE 2. MARINA RUBIO DE ARIAS.....	50% BIEN INMUEBLE

1- Así mismo, los hijos herederos peticionarios del presente acto, son hijos en común de los **CÓNYUGES** fallecidos a quienes les corresponderá el 100%



Aa051356180

Ca291760689



10685UMAJ8088A7A

09/02/2018

Ca291760689

HTSACH

Teniendo presente que los causantes no dispusieron de sus bienes por vía testamentaria, la adjudicación de la sucesión se registrá por las reglas generales del Código Civil, adjudicándosele la totalidad de los bienes relictos, a los herederos en la forma como se expresa a continuación y habida cuenta que están de común acuerdo con dicha adjudicación, la cual se efectúa, así: _____

PARTICIÓN Y ADJUDICACION DE BIENES

HIJUELA N°1: Para la heredera y cesionaria compradora: OLGA MARINA ARIAS RUBIO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.879.116 de Cali, en común y proindiviso el **52,29684580%** derechos de dominio y posesión, equivalente a la suma de CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$118.713.839), sobre el siguiente bien inmueble, conformado por el 26,14842290% como heredera y el 26,14842290% como cesionaria de derechos sucesorales a título universal sucesión acumulada: _____

Un Bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-48281, con dirección calle 47 A N 3EN-04 predio J048400050000; en la ciudad de Cali, con código único 760010100029400190005000000005; con los siguientes linderos: CASA CON SU LOTE AREA 295.17 M2. CASA CONSTRUIDA 122.78 M2, y sobre casa de habitación de dos pisos en el edificada, ALINDERADO; **NORTE**, EN EXTENSION DE 13 METROS, CON LOTE #8 DE LA MISMA MZ.; **SUR**, EN EXTENSION DE 13 METROS CON LA CALLE 47 A NORTE DE POR MEDIO; **ORIENTE**, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LA AV. 3. E. NORTE DE POR MEDIO Y **OCIDENTE**, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LOTE #10 DE LA MISMA MZ. _____

TRADICION: Este inmueble fue adquirido por el causante por compra que hizo el difunto ELIO FABIO ARIAS GIRALDO a VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANA VIPASA LTDA., realizada con ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 celebrada en la NOTARIA 2 de CALI. _____

Un Bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-48281, con dirección calle 47 A N 3EN-04 predio J048400050000; en la ciudad de Cali, con código único 760010100029400190005000000005; con los siguientes linderos: CASA CON SU LOTE AREA 295.17 M2. CASA CONSTRUIDA 122.78 M2, y sobre casa de habitación de dos pisos en el edificada, ALINDERADO; NORTE, EN EXTENSION DE 13 METROS, CON LOTE #8 DE LA MISMA MZ.; SUR, EN EXTENSION DE 13 METROS CON LA CALLE 47 A NORTE DE POR MEDIO; ORIENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LA AV. 3. E. NORTE DE POR MEDIO Y OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LOTE #10 DE LA MISMA MZ.

TRADICION: Este inmueble fue adquirido por el causante por compra que hizo el difunto ELIO FABIO ARIAS GIRALDO a VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANA VIPASA LTDA., realizada con ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 celebrada en la NOTARIA 2 de CALI.

RESUMEN DE LA LIQUIDACIÓN DE LA HERENCIA

Activo bruto:\$227.000.000

Pasivo inventariado.....\$ 48.929.241

Activo líquido\$ 178.070.759

Hijuela No.1 Heredera OLGA MARINA ARIAS RUBIO 52,29684580% derechos de dominio y posesión, equivalente a la suma de CIENTO DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$118.713.839).

Hijuela No.2 Heredero FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO el 26,14842290%



República de Colombia

7



Aa051356182



Ca291760695

HIJUELA N°2: Para el heredero FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO, identificado con la cédula de ciudadanía 16.679.029 de Cali, en común y proindiviso el **26,14842290%** derechos de dominio y posesión, por valor de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$59.356.920), sobre el siguiente bien inmueble:

Un Bien inmueble con matrícula inmobiliaria número 370-48281, con dirección calle 47 A N 3EN-04 predio J048400050000; en la ciudad de Cali, con código único 760010100029400190005000000005; con los siguientes: linderos: CASA CON SU LOTE AREA 295.17 M2. CASA CONSTRUIDA 122.78 M2, y sobre casa de habitación de dos pisos en el edificada, ALINDERADO; NORTE, EN EXTENSION DE 13 METROS, CON LOTE #8 DE LA MISMA MZ.; SUR, EN EXTENSION DE 13 METROS CON LA CALLE 47 A NORTE DE POR MEDIO; ORIENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LA AV. 3. E. NORTE DE POR MEDIO Y OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 23 METROS, CON LOTE #10 DE LA MISMA MZ.

TRADICION: Este inmueble fue adquirido por el causante por compra que hizo el difunto ELIO FABIO ARIAS GIRALDO a VIVIENDAS PANAMERICANAS COLOMBIANA VIPASA LTDA., realizada con ESCRITURA 2685 del 05-06-1967 celebrada en la NOTARIA 2 de CALL.

HIJUELA PARA PAGAR EL PASIVO DE DEUDAS: Para la Acreedora de la sucesión acumulada OLGA MARINA ARIAS RUBIO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.879.116 de Cali, en común y proindiviso el **21,55473171%** de derechos de dominio y posesión equivalente a la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$48.929.241), sobre el siguiente bien inmueble:



Ca291760695



09/02/2018 10682BA27AMUJA98

Cedemsa en impresión 24-08-18

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, verificaciones y instrumentos litigiosos notariales



República de Colombia

9



Aa051356183



Ca291760694

derechos de dominio y posesión, por valor de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS (\$59.356.920)

Hijuela para pagar el pasivo de deudas: Acreedora Sucesión Acumulada OLGA MARINA ARIAS RUBIO, el 21,55473171% de derechos de dominio y posesión equivalente a la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS (\$48.929.241)

En los anteriores términos presento el trabajo de liquidación, partición y adjudicación de la sucesión del señor ELÍO FABIO ARIAS GIRALDO y MARINA RUBIO DE ARIAS.

TRABAJO DE PARTICION Y ADJUDICACION PRESENTADO POR CORREO ELECTRONICO

TERCERO. - Que en esta forma se ha dado estricto cumplimiento a lo ordenado por el decreto 902 de 1988 para el trámite de liquidación de sucesiones y sociedades conyugales vinculadas a ellas, efectuada de común acuerdo entre los interesados. HASTA aquí LA MINUTA PRESENTADA POR CORREO ELECTRONICO.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: El presente instrumento fue leído en su totalidad por los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro dentro del término legal de sesenta (60) días, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 223 de diciembre 20 de 1.995, lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarlo con el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar enterados de que un error no corregido en esta Escritura antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. Decreto 960 de 1970. "ARTICULO 9o. <RESPONSABILIDAD EN LA FORMA>. Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados;



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de: escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca291760694



09/02/2018 106389857AVMUBA

Codificación Impresora 24-09-18

tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo." -----

Derechos Notariales : \$ 672.061 -----

Iva: \$ 182.412 -----

Recaudo Superintendencia: \$ 13.300 -----

Recaudo Fondo Notarial: \$ 13.300 -----

Resolución 0858 de Enero 31 de 2017. Se deja constancia que la presente escritura se extiende en las hojas de papel notarial distinguidas con los siguientes números: Aa051356179, Aa051356180, Aa051356181, Aa051356182, Aa051356183, Aa050938076 -----

1. SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES PAZ Y SALVO No. 9100831826, QUE CONFORME AL ARTICULO 80 y 81 DEL ESTATUTO DE VALORIZACION APROBADO POR EL ACUERDO 0178 DE FEBRERO 13 DE 2006, EL PREDIO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACION SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO TOTAL CON LA CONTRIBUCION POR VALORIZACION CON EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI. MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-48281. NUMERO PREDIAL: J048400050000, ID PREDIO: 0000488946. CODIGO UNICO: 7600101000294001900050000000005, PROPIETARIO: ARIAS GIRALDO ELIO FABIO. IDENTIFICACION: 2600510. DIRECCION DEL PREDIO: C 47 A N 3 E 04. -----
OBSERVACIONES: PAGO TOTAL DE LA CONTRIBUCION. EXPEDIDO EL 21 DE MARZO DE 2.018. -----

2. CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DE PREDIAL No. 5100567690, SEGÚN -----



República de Colombia

11



Aa050938076



Ca291760693

CONSTA EN LA CONSULTA, DE PAGOS DEL SISTEMA DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL DE CALI, QUE EL PREDIO QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN, SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. NUMERO PREDIAL:-

_____ J048400050000 / ID PREDIO: 0000488946. CODIGO UNICO: 760010100029400190005000000005, PROPIETARIO: ELIO FABIO ARIAS GIRALDO. DIRECCION DEL PREDIO: C 47 A N 3 E 04. -AVALUO DEL PREDIO: \$ 236.208.000. ESTRATO: 4. VALIDO HASTA: 31 DICIEMBRE 2018. EXPEDIDO EL: 20 DE MARZO DE 2018.

LOS DERECHOS NOTARIALES SE COBRARON CON BASE EN EL AVALUO CATASTRAL.

Series of horizontal lines for additional text or signatures.

[Handwritten signature]

MARGOT ALVARADO GONZALEZ
CC 38 28603214 da
TP 108064 9-5-2



QUIEN OBRA EN CALIDAD DE APODERADA DE: OLGA MARINA ARIAS RUBIO y FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO.



Aa050938076

Ca291760693



09/02/2018 10681AHASU#97AUS

Escritura S.A. de Inmuebles 24-08-18

PTD55H



Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública, certificaciones y documentos de archivo notarial



Calle 5C No. 43A-13
PBX Municipal de Santiago de Cali

CURADURIA URBANA TRES

RESOLUCION 30P.1 No. CU3 - 005909 DE AÑO 2010 MES 11 DIA 05

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA DESARROLLAR UN PROYECTO AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN EL CURADOR URBANO NUMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN EL DECRETO LEY 2150/1995, LEY 388/1997, DECRETO 1469/2010

CONSIDERANDO :

QUE EL SEÑOR(A)(ES) INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSÉ DE GERONA Doc. Id 890301430-5 SOLICITO LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN RADICADA BAJO No. 78001-3-10-0245 DE AÑO 2010 MES 06 DIA 24 QUE REALIZADA LA COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA A LOS VECINOS POR CORREO NO SE PRESENTARON OBJECIONES.

QUE MEDIANTE RESOLUCIONES CU3-000303 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1998 Y CU3-000479 DEL 25 DE MAYO DE 1999 LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDE LICENCIAS DE CONSTRUCCION DE ADECUACION Y AMPLIACION PARA EL EDIFICIO DE LA CLINICA Y LA CAPILLA, SEGUN ESTAS LICENCIAS LA CLINICA QUEDA CON 12 PARQUEOS DE RESERVA PARA FUTURAS AMPLIACIONES.

QUE PLANEACION MUNICIPAL MEDIANTE OFICIO No 003706 DEL 6 DE ABRIL DE 2009 EMITE CONCEPTO FAVORABLE DE PATRIMONIO EN RAZON A QUE LA CLINICA ESTA CLASIFICADA COMO BIEN DE INTERES PATRIMONIAL.

QUE MEDIANTE RESOLUCION No CU3-005042 DEL 7 DE ABRIL DE 2009 LA CURADURIA URBANA TRES EXPIDIO LICENCIA DE CONSTRUCCION DE REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LA CLINICA.

QUE MEDIANTE OFICIO No 16740 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 LA SUBDIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANISTICO DE PLANEACION MUNICIPAL EMITE CONCEPTO FAVORABLE PARA LA AMPLIACION DE LA CLINICA INCREMENTANDO LA ALTURA, MANEJANDO RITMO Y ACABADOS, CONSERVANDO EL PARAMENTO EXISTENTE Y NIVELANDO A LA ALTURA DE LOS 6 PISOS, CONSERVANDO EL SEPTIMO PISO COMO EXISTENTE ACTUALMENTE, Y PARA LA AMPLIACION SOBRE EL PARQUEADERO DE LA CALLE 25 CON LA AVENIDA DEL RIO, SOLO A NIVEL DE SEGUNDO PISO NIVELANDOSE AL PARAMENTO EXISTENTE.

CONSIDERANDO QUE EL EDIFICIO ESTA DECLARADO COMO BIEN DE INTERES PATRIMONIAL NO SE LE HACEN EXIGENCIA DE PARQUEADEROS, SIN EMBARGO DE LOS 16 EXIGIDOS SE ESTAN PLANTEANDO 12 QUE QUEDARON ADICIONALES APROBADOS EN LA LICENCIA ANTERIOR.

QUE REVISADO LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA SOLICITADA Y VERIFICADO EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS URBANISTICAS Y ARQUITECTONICAS DEL ACUERDO 069 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2.000, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ACUERDO 193 DE SEPTIEMBRE 8 DE 2006 (FICHAS NORMATIVAS DE LA PIEZA URBANA REGIONAL). NORMA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE NSR-98.

ES PROCEDENTE SU OTORGAMIENTO.

EN VIRTUD DE LO ANTERIOR.

RESUELVE :

ARTICULO 1. CONCEDER LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA UN PROYECTO AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN DENOMINADO CLINICA NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS AL SEÑOR(A)(ES) INSTITUTO DE RELIGIOSAS SAN JOSÉ DE GERONA Doc. Id 890301430-5 M.I. No (s): 370-748251 PARA EL PREDIO No. B027100030000, B027100040000, B027100020000 DEL BARRIO O URBANIZACION SAN VICENTE UBICADO EN AVENIDA 2 # 24-157 - CALLE 25 # 2 NORTE-57 - CON VIGENCIA DE 24 MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, PRORROGABLES POR UNA VEZ POR 12 MESES ADICIONALES. LA SOLICITUD DE PRORROGA DEBERA FORMULARSE DENTRO DE LOS TREINTA (30) DIAS CALENDARIO ANTES DEL VENCIMIENTO.

ARTICULO 2. PARA LA CORRECTA APLICACION DE LAS DISPOSICIONES QUE SE ESTABLECEN EN LA PRESENTE RESOLUCION, SE TENDRA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION BASICA: LINEA DE DEMARCAACION No. LD: SOU-018585-DAP-2007 DE 21/11/2007, LD: SOU-018586-DAP-2007 DE 21/11/2007 PARAMENTOS : CALLE 25 N: V.A.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.00 MTS. CALZADA DE 15.00 MTS. AVENIDA 2 CN: V.L.P. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.00 MTS. ANDEN DE 4.50 MTS. CALZADA DE 12.00 MTS. AVENIDA 2: V.C. SE ENCUENTRA EN LINEA ANTEJARDIN DE 5.20 MTS. ANDEN DE 4.40 MTS. VIA DE 18.00 MTS. AREA DE ACTIVIDAD MIXTA TRATAMIENTO CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA - CDM ESTRATO 5 COMUNA 2 POLIGONO 39 SUBAREA 2 ARQUITECTO FABIO ALBERTO ARIAS R. Mat No. 13700-66552, ING. CALCULISTA JUAN RAUL SOLARTE Mat No. 876, ING. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES JUAN RAUL SOLARTE Mat No. 876, ING. GEOTECNISTA GLORIA INES ROSALES Mat No. 7620246246 CONSTRUCTOR RESPONSABLE SIDECOL S.A. Nit 805006491-0 TEL: 331 2714

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CANTIDAD DE UNIDADES SEGÚN USO GENERAL						AREA M ²					ML.		
		CANTIDAD			ESTACIONAMIENTOS			Adec.	modif.	Amplia.	Obra Nueva	Refor. Estruct.		Demol.	Cerram.
		ANTIG	NUEVA	TOTAL	PARTI	VIS. INT.	VIS. EXT.								
Institucional	Clinica	1	0	1	0	12	0	0	2223.36	1540.06	0	0	0	0	

AREAS DE CONSTRUCCION												
Area	Del Lote	Libre	1º Piso	2º Piso	3º Piso	4º Piso	5º Piso	P. Sup. (1)	Sótanos (0)	Semisótano (0)	P. Inferior. (0)	Total
M ²	5'93.36	2833.73	58.38	157.52	331.04	331.04	331.04	331.04	0	0	0	1540.06

EDIFICIOS - PISOS	Cant.: 1	Pisos: 7	Cant.: 0	Pisos: 0	Cant.: 0	Pisos: 0	Cant.: 0	Pisos: 0	INDICES	
									I.O.=0.45	I.C.=2.35

ARTICULO 3. ESTA RESOLUCION APRUEBA LA AMPLIACION DE LA CLINICA DE LOS REMEDIOS EN LA ZONA DE PARQUEADEROS EN PRIMERO PISO (58.38 M2) Y SEGUNDO PISO (157.52 M2); SOBRE LA EDIFICACION DE LA CAPILLA EN LOS PISOS 3, 4, 5, Y 6 (331.04 M2 CADA UNO). TAMBIEN APRUEBA UNA MODIFICACION DE 2223.36 M2 EN PRIMER PISO (1430.87 M2), EN SEGUNDO PISO (122.45 M2) Y EN SEPTIMO PISO (670.04 M2) PARA INTEGRARLOS CON EL RESTO DE LA CLINICA CONFORMANDO UNA EDIFICACION DE 7 PISOS CON UN AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 14543.86 M2.

SE INVOLUCRAN A ESTA AMPLIACION LOS 12 PARQUEOS ADICIONALES APROBADOS EN LA LICENCIA ANTERIOR.

LC Camp

Cali diciembre 12/2023

RELACION DE MEJORAS NECESARIAS HECHAS POR MI CUENTA HASTA LA FECHA.

Año 2000 construcción adicional de 98 M2 en el primer piso y construcción adicional de 78.90 M2 en el segundo piso conforme al contrato de permuta echo con mi papa.

En total construido 177 M2 x \$ 2.500.000 = \$ 442.500.000 estos son costos directos de construcción hoy.

Costos de licencia de construcción hoy son:

Diseño arquitectónico	\$ 12.000.000
Cálculos estructurales	\$ 4.500.000
Estudio de suelos	\$ 3.800.000
Licencia de construcción	\$ 1.950.000
Impuesto de delineación urbana	\$ 2.300.000

TOTAL, CONSTRUCCION + GASTOS POR LICENCIA \$ 467.050.000

Año 2016 reforzamiento estructural del 80%\$ 22.032.766

Año 2023 separación de servicios de agua y luz ...\$ 8.362.574

Año 2023 arreglo de grietas por falta de terminar el reforzamiento de la casa ...\$ 1.300.000 adjunto fotos de las grietas del segundo piso por falta de terminar el reforzamiento.

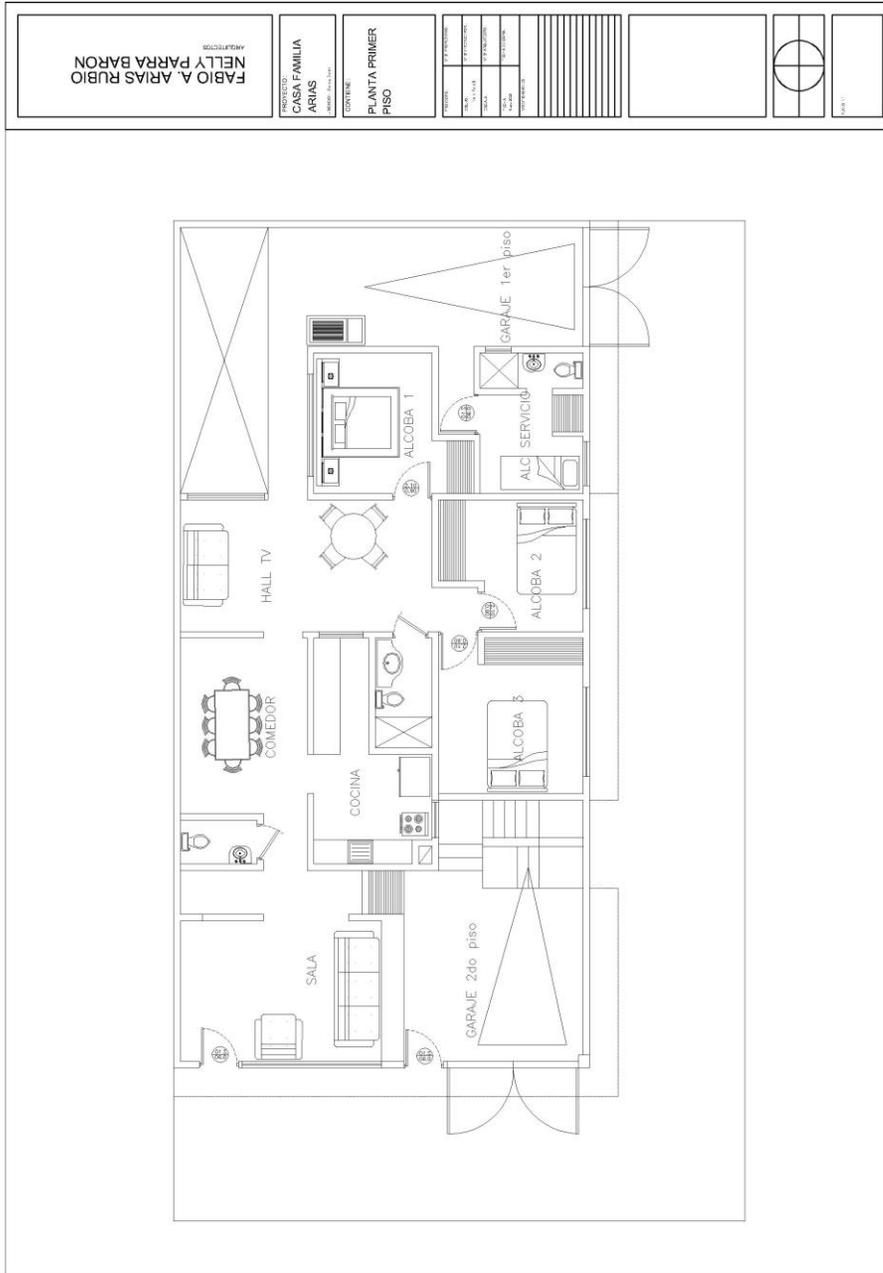
Nota:

El reforzamiento parcial que se hizo en el año 2016 hoy en día en el año 2023 no se hace por menos \$ 47.000.000

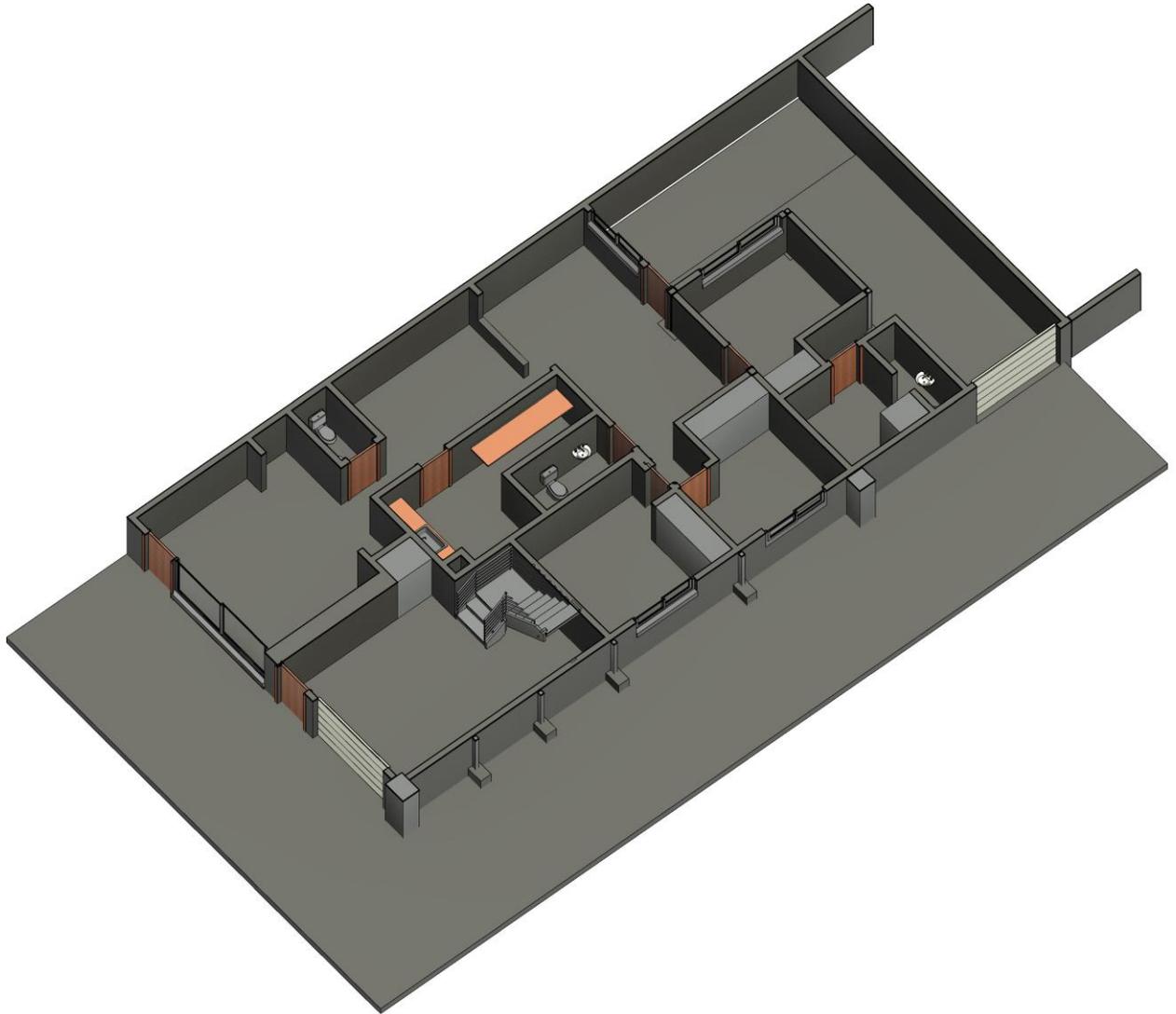




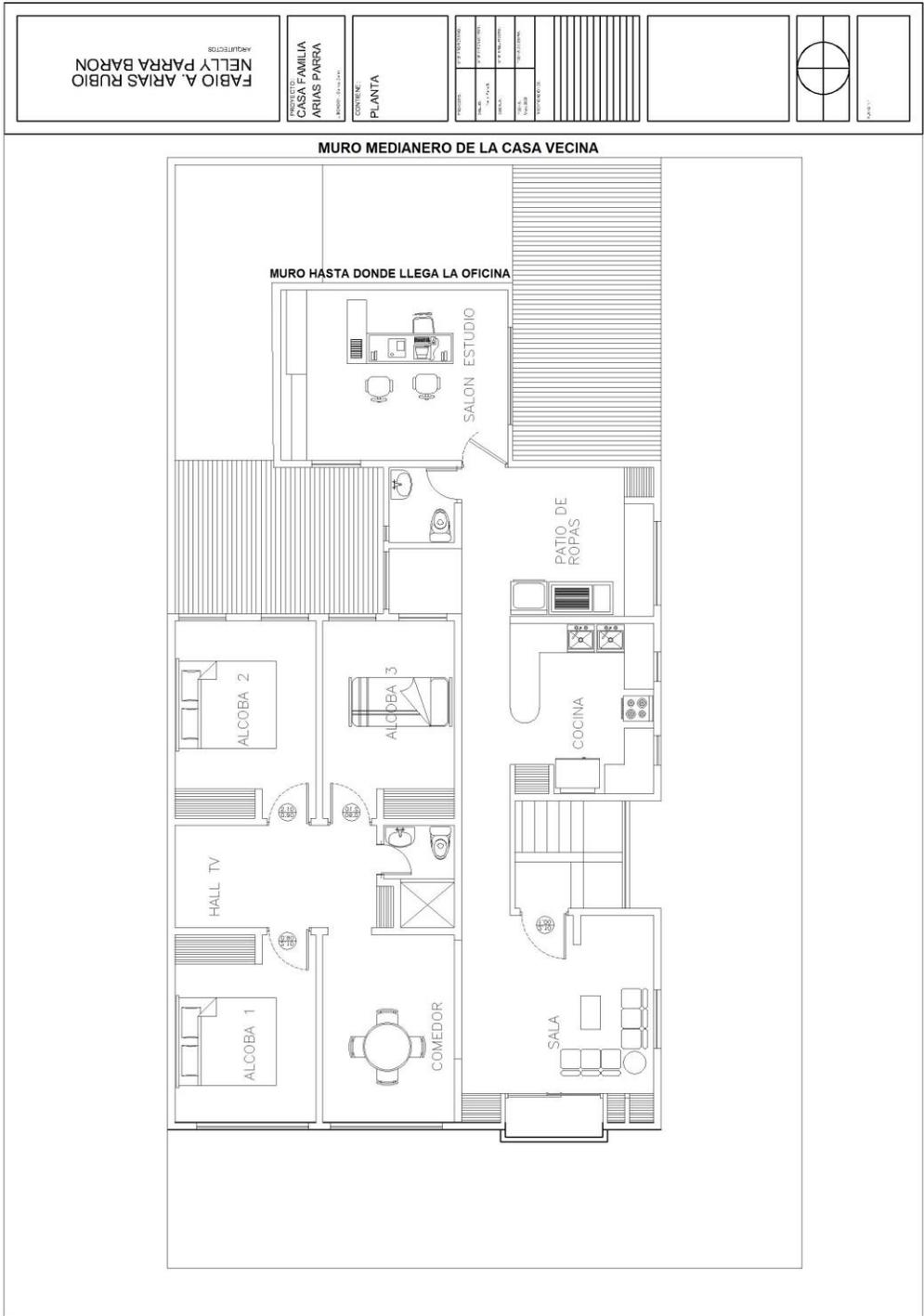
RESUMEN Y DESCRIPCION GRAFICA Y PLANOS DEL PROCESO.



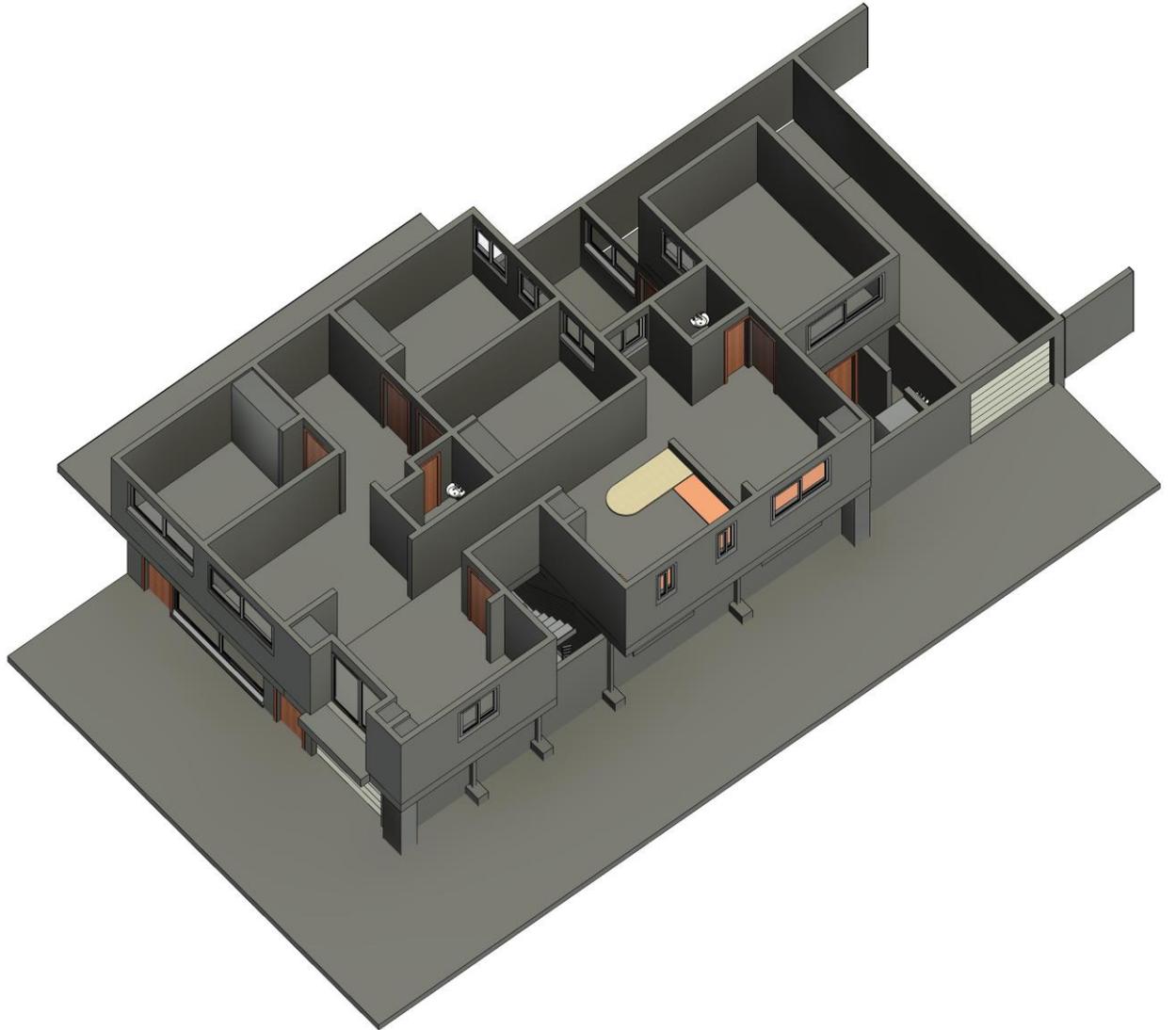
PLANTA DEL PRIMER PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 QUE POSTERIORMENTE BERNARDO ARIAS RUBIO MODIFICO DESPUES DE LA MUERTE DE MI PAPA HACIENDO EL APARTAMENTO DE FORMA PIRATA, ES DECIR SIN LICENCIA.



PLANTA DEL PRIMER PISO ORIGINAL EN 3D APROBADO POR CURADURIA EN EL AÑO 2000 DONDE SE APRECIAN ALCOBAS Y LOS ESPACIOS TOTALMENTE VENTILADOS E ILUMINADOS POR LUZ DIRECTA DEL SOL. SE CONSTRUYO TAL CUAL.



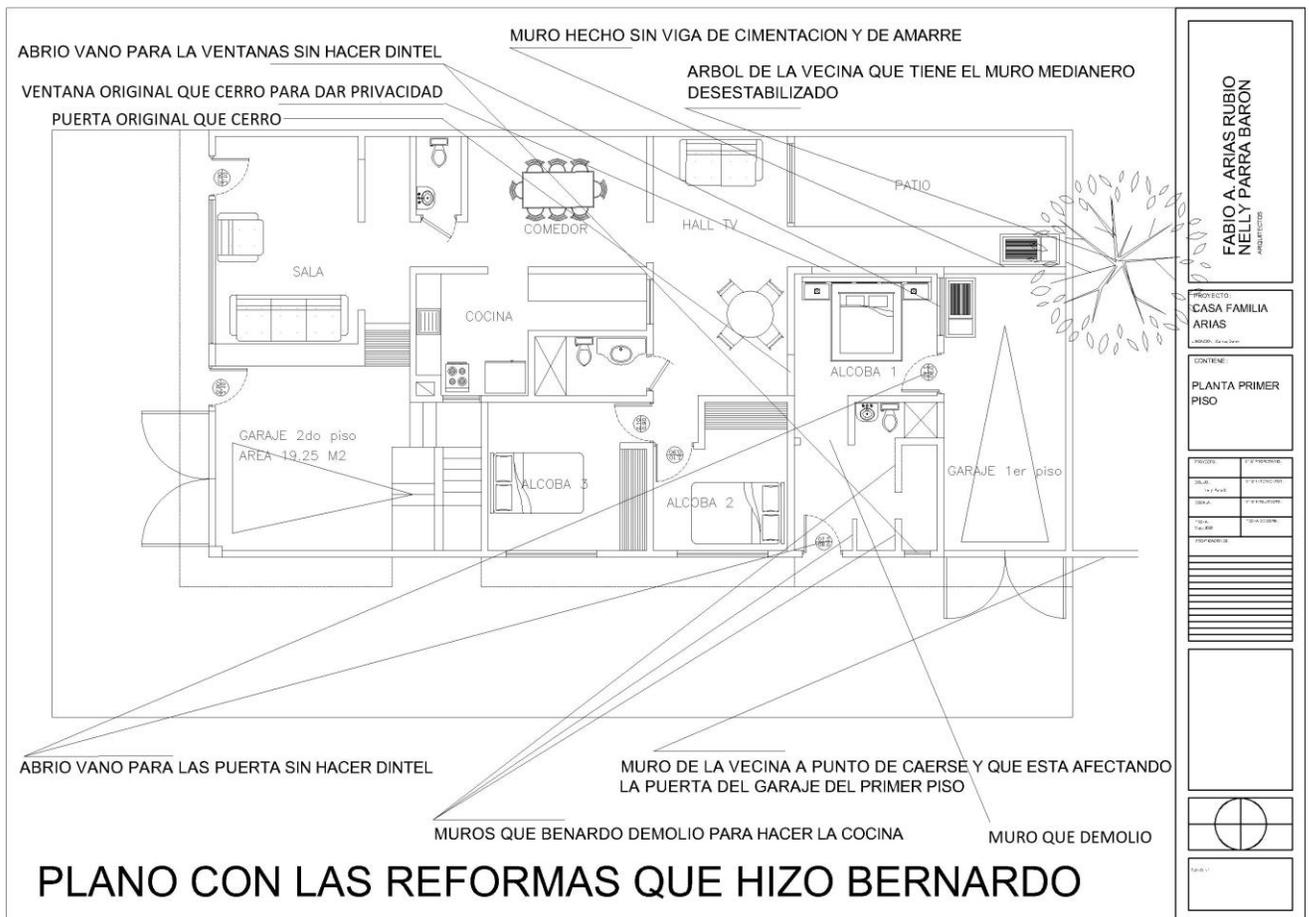
PLANTA DEL SEGUNDO PISO APROBADO EN CURADURIA Y CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000 FALTA POR RECONOCIMIENTO EL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO AÑO.

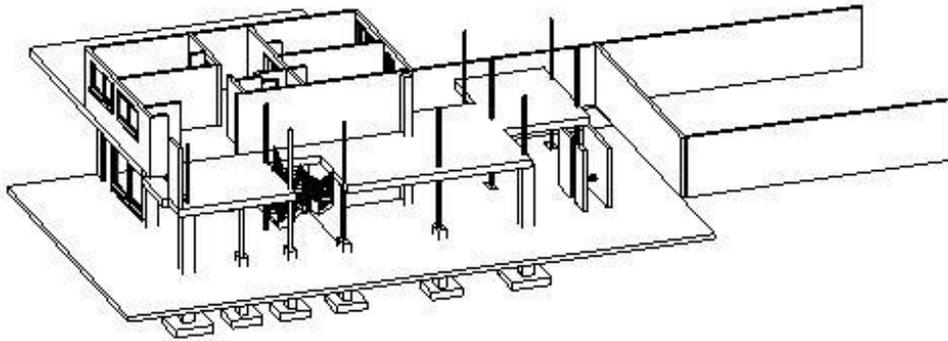


**PLANTA DEL SEGUNDO PISO EN 3D APROBADO EN CURADURIA Y
CONSTRUIDO TAL CUAL COMO ESTA APROBADO EN EL AÑO 2000
FALTA POR RECONOCIMIENTO DEL SALON ESTUDIO QUE CUMPLE
CON LAS NORAMAS URBANISTICAS Y SE CONSTRUYO EN EL MISMO
AÑO (2000) Y EN EL CUAL LLEVO VIVIENDO DESDE LA FECHA HASTA
HOY EN DIA (2023)**

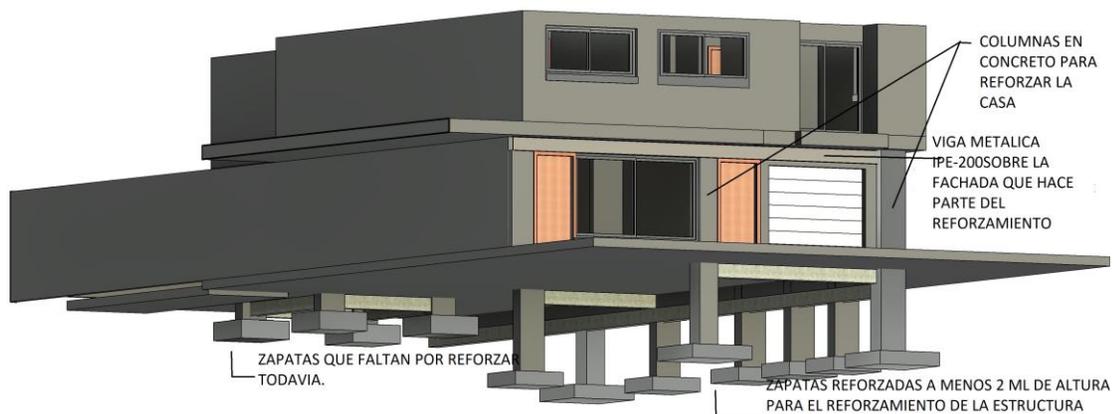
Estas son las reformas que mi hermano BERNARDO ARIAS RUBIO hizo en el apartamento de atrás, aquí están los muros que tumbo, las puertas y ventanas que abrió y muro que construyo, los muros de la vecina que se están cayendo, uno por mal construido y el otro por el árbol que tiene sembrado al lado; y en el informe técnico del Ing. Eduardo Usman Zúñiga donde se ven las fisuras en las fotos, es precisamente en este apartamento debido a la remodelación de dividir el apartamento de abajo en dos sin ningún conocimiento técnico.

Y QUE CONVENIENTE ES PRECISAMENTE LA ZONA QUE MI HERMANA PROPONE QUE ME QUEDE A MI Y PRECISAMENTE A LA QUE NO LE HA QUERIDO HACER EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE TANTO PREGONA EN LA DEMANDA???????? Y DONDE NO LE HAN HECHO NINGUN TIPO DE MANTENIMIENTO HASTA LA FECHA COMO SE VEN EN LA FOTO DEL INFORME DEL INGENIERO EDUARDO USMAN ZUÑIGA.

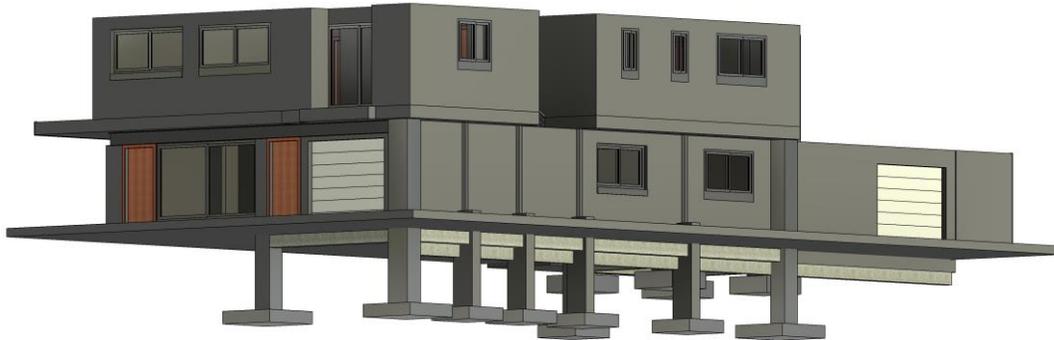




ESTRUCTURA METALICA INCLUYENDO EL REFORZAMIENTO Y ESTRUCTURA DE LA OFICINA ES UNA SOLA LOSA.



ESTE ES EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE INICIE EN EL AÑO 2016 DONDE SE APRECIAN QUE LAS ZAPATAS QUE TENIAN SE DEMOLIERON Y SE VOLVIERON A CONSTRUIR Y QUEDARON A MENOS DOS METROS DEL NIVEL 0.00 Y FALTAN LAS OTRAS ZAPATAS POR REFORZAR Y SE APRECIA LA VIGA METALICA IPE-200 A LO LARGO DE LA FACHADA SOBRE COLUMNAS EN CONCRETO Y HACEN PARTE DEL INICIO DEL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL QUE HAY QUE TERMINAR.

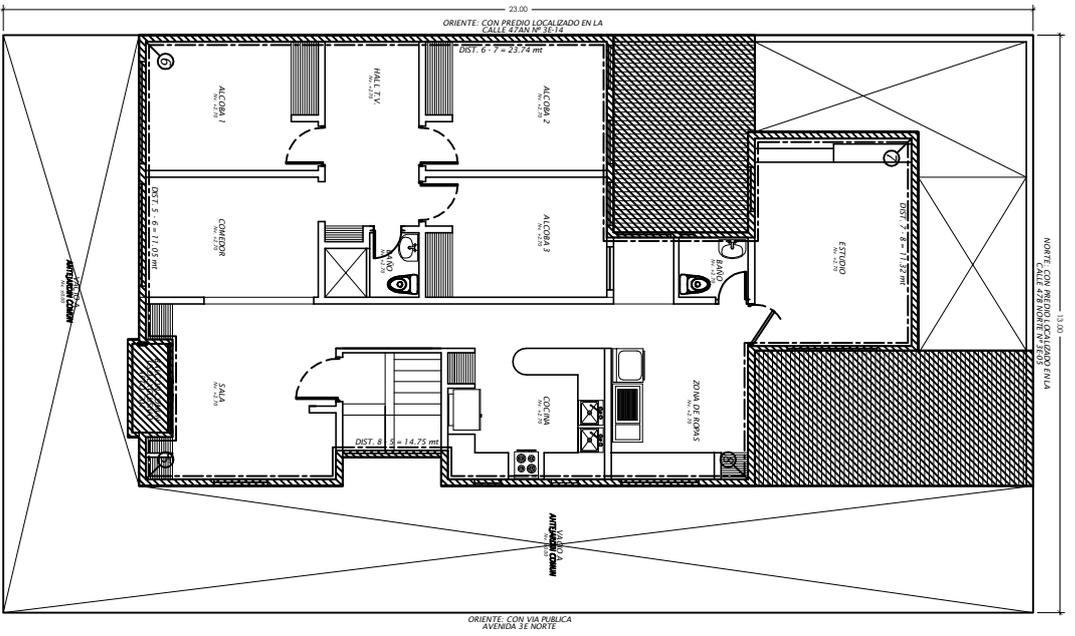


OTRA VISTA DONDE SE APRECIA LA PUERTA QUE CON EL AVAL DE MI HERMANO BERNARDO ARIAS RUBIO ME AUTORIZO HACER PARA MAS SEGURIDAD E INDEPENDENCIA DE LOS APARTAMENTOS.

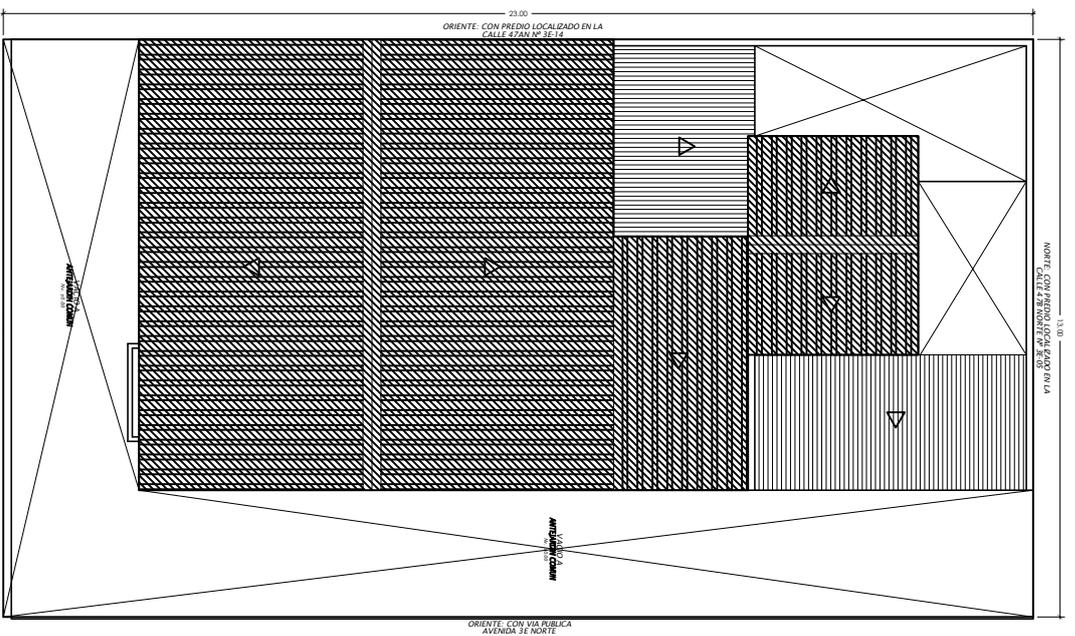
Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabio A. Arias R.' with a large, stylized flourish at the end.

Fabio Alberto Arias Rubio
CC 16.679.029
Arquitecto.

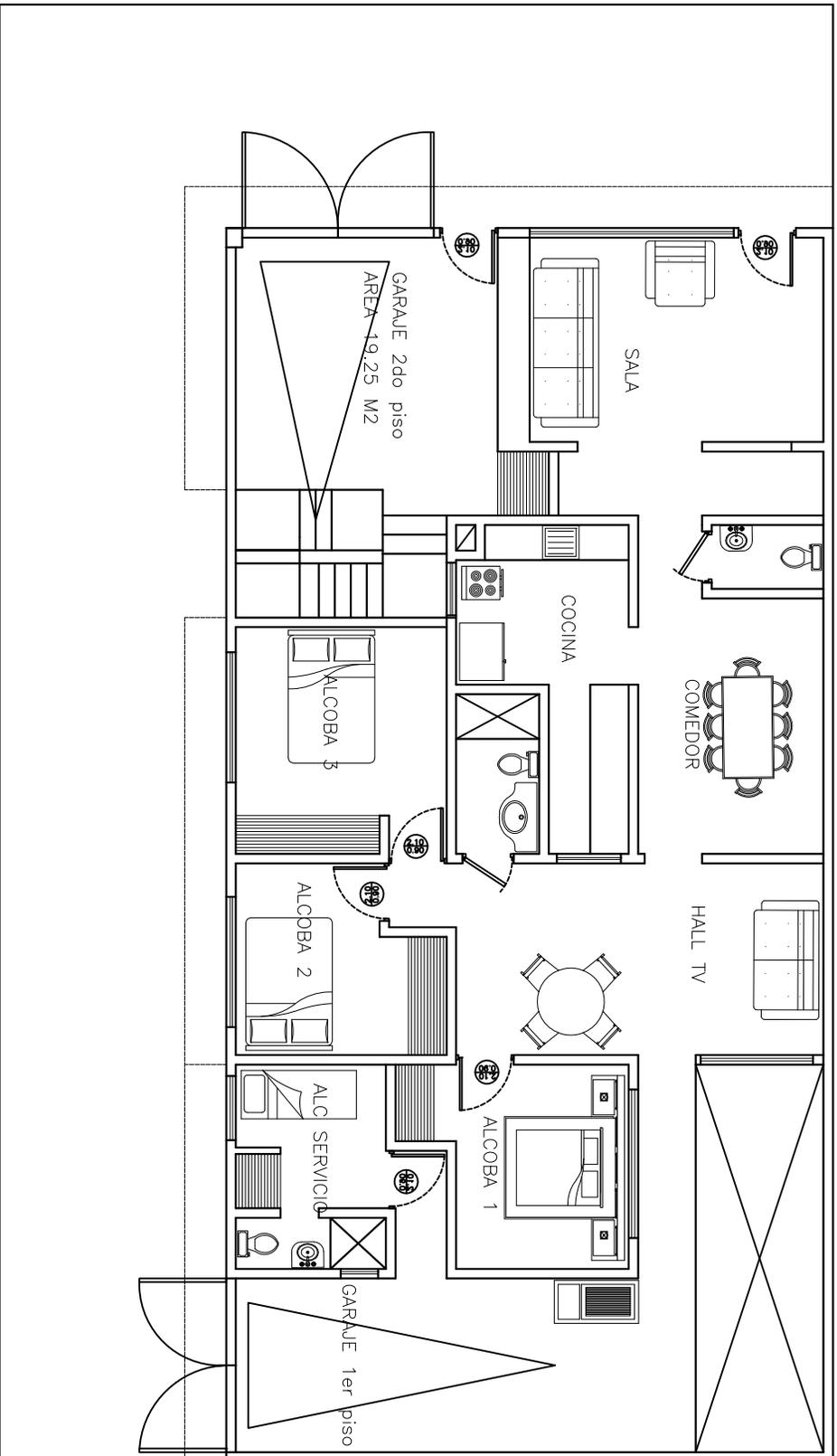


PLANTA DE SEGUNDO PISO
ESCALA 1:30



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1:30

FARASAS S.A. DE CONSTRUCCIONES CARRER 278 NOROCCIDENTE 20 800 CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800		PROYECTANTE: FERRER CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800	LOCALIZACION: NOROCCIDENTE 20 800 CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800 CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800	PROYECTISTA: FERRER CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800	PROYECTO: PH 2 DE 2 N.º 13700000000000000000	CLIENTE: CONSTRUCCIONES FARASAS S.A. CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800 CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800	CONTENIDO: PLANTA DE SEGUNDO PISO PLANTA DE CUBIERTA	ESCALA: 1:30	PLANO N.º: PH 2 DE 2	FECHA: ABRIL 21 - 1980 CALLE 278 NOROCCIDENTE 20 800
---	--	--	---	--	---	--	---	------------------------	--------------------------------	---



PLANTA PRIMER PISO AREA 158,095 M2
 EN ESTA AREA NO ESTA INCLUIDO
 EL AREA DEL GARAJE DEL SEGUNDO PISO LOS 19,25 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS

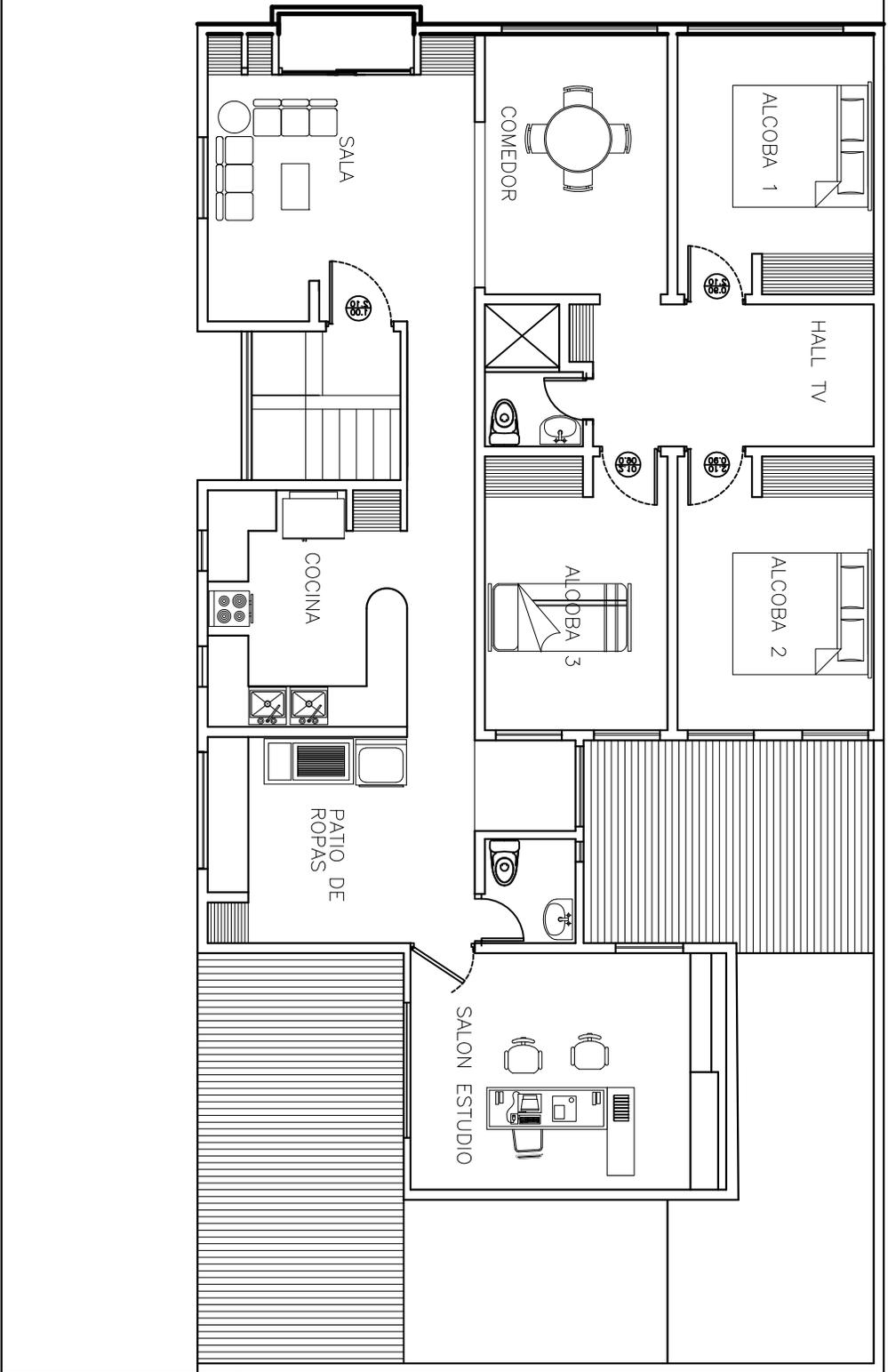
UBICACION: Calle 100 No. 100

CONTIENE:
 PLANTA PRIMER
 PISO

PROYECTOS	FECHA DE ENTREGA
PLANTA PRIMER PISO	10/01/2010
PLANTA SEGUNDO PISO	10/01/2010
PLANTA TERCER PISO	10/01/2010
PLANTA CUARTO PISO	10/01/2010
PLANTA QUINTO PISO	10/01/2010
PLANTA SEXTO PISO	10/01/2010
PLANTA SEPTIMO PISO	10/01/2010
PLANTA OCTAVO PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENO PISO	10/01/2010
PLANTA DECIMO PISO	10/01/2010
PLANTA ONCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA DOCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA TRECEavo PISO	10/01/2010
PLANTA CATORCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA QUINCEavo PISO	10/01/2010
PLANTA DIECISEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA DIECISIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA DIECIOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA DIECINUEavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTEavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTIUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTIDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTITRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTICUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTICINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTISEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTISIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTIOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA VEINTINUEAVO PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA TREINTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CUARENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CINCUENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SESENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA SETENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA OCTENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYUNOavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYDOSavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYTRESavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYCUATROavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYCINCOavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYSEISavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYSIETEavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYOCHOavo PISO	10/01/2010
PLANTA NOVENTAYNOVENOavo PISO	10/01/2010
PLANTA CIENTOavo PISO	10/01/2010



Escala 1:100



PLANTA SEGUNDO PISO AREA 133,67 M2
 MAS EL AREA DEL GARAJE 19,25 M2
 TOTAL AREA 152,92 M2

FABIO A. ARIAS RUBIO
 NELLY PARRA BARON
 ARQUITECTOS

PROYECTO:
 CASA FAMILIA
 ARIAS PARRA

CONTIENE:
 PLANTA
 SEGUNDO PISO

PROYECTADO:	PROYECTADO POR:
REVISADO:	REVISADO POR:
ELABORADO:	ELABORADO POR:
FECHA:	FECHA:
TITULO:	TITULO:
PROYECTO:	PROYECTO:
CONTIENE:	CONTIENE:





EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO
 C.C./Nit 16679029
 CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
 CALI

Esta es tu factura



CONTRATO

47167264

TOTAL A PAGAR

\$ 270,485.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Mayo 15-2023

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 04-2023

R 2028 1/2

Ruta 41007 4010
 Ciclo 41
 Mes Cuenta Mayo. 2023
 Periodo Facturacion MAR 15 a ABR 13
 Dias Facturados 30
 Estado de Cuenta No. 361511191
 Nro. Predial Nal. 760010100029400190005000000005

No. Pago Electrónico

290718053

Feliz Día

Mamá

ACUEDUCTO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4 No. Medidor M1 WL2023S_4934 Consumo del mes en M3 0	CONCEPTOS Cargo Básico Otros Cobros	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total 9,836.48	Subsid/Contrib	Total a Pagar 9,836.48 14,286.67
Componentes del costo Cm Operación \$ 1,318.02 Cm Inversión Poir \$ 307.97 Cm Inversión Va \$ 1,125.73 Cm Tasa Ambiental \$ 3.17						
TOTAL						\$24,123.15

ALCANTARILLADO

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4	COMPONENTES DEL COSTO Cm Operación \$ 848.28 Cm Inversión Va \$ 1,776.94 Cm Inversión Poir \$ 493.48 Cm Tasa Ambiental \$ 47.36	CONCEPTOS Cargo Básico Ajuste al Peso	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total 5,275.87	Subsid/Contrib	Total a Pagar 5,275.87 .13
TOTAL						\$5,276.00	

ENERGIA

Dir Instalación CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201 Uso Residencial Estrato 4	CONCEPTOS Otros Cobros Ajuste al Peso	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar 5,310.19 .01
Consumo de energía activa No. Medidor M1 D32P_4600668637 Consumo Actual 0 KWH						
Consumo de energía reactiva No. Medidor M2 R32P_4600668637 Reactiva a Facturar 0 KVR						
TOTAL						\$5,310.20

Propiedad Transformador Nivel Tensión Operador Red Teléfono Operador Red Circuito Grupo NIU Transformador	Componentes del Costo Generación 370.52 Transmisión 52.37 Comercialización 65.69 Distribución 279.31 Perdidas 72.85 Restricciones 17.29 Cuv Aplicado(Creg 012-20) 858.03 Cuv Calculado(Creg 119-07) 858.03	Indicadores Meta anual (DIU-FIUG) Mensual (DIUM-FIUM) Acumulado (DIU-FIU) Hrs Comp. (HC-THC) Eventos Comp. (VC-TVC) Cons.Estimado Comp. (CEC) % Desc. Cargo Comp. - %DT Cargo de Distribución-DT Valor Total-COMP	Duración Frecuencia MARZO 2023 .00 .00 .00 .00 .00 .00 -00 -00 .00 -00 .00 .00 .00 .00 .00 .00 \$.00 \$.00
---	---	---	---

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110

Uso Residencial Estrato 4 Periodo Facturación MAR 15 a ABR 13 Dias Facturados 30 Unidades Residenciales 1 Frecuencia de Recolección 3 Frecuencia de Barrido 2 Producción .00 M3	Historico de cobros	CONCEPTOS Costo Fijo 17,598.04 Costo Variable 10,749.26 Valor Aprovechamiento 771.05 (-)Ajuste al Peso .35	Total a Pagar 24,607.00																												
ALUMBRADO PUBLICO (AP) Municipio de Santiago De Cali ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI 24,607.00 TOTAL \$24,607.00																															
<table border="1"> <tr> <th>Mes</th> <th>Barrido y Limpieza</th> <th>Limpieza Urbana</th> <th>Rechazo y Aprovechamiento</th> <th>Electivamente Aprovechadas</th> <th>Residuos no Aprovechables</th> <th>Residuos no Aprovechables Aforadas</th> </tr> <tr> <td>Mes .0057</td> <td>.0000</td> <td>.0000</td> <td>.0001</td> <td>.0040</td> <td>.0451</td> <td>.0000</td> </tr> <tr> <td>Sem 1 .0057</td> <td>.0000</td> <td>.0001</td> <td>.0040</td> <td>.0451</td> <td>.0000</td> <td>.0000</td> </tr> <tr> <td>Sem 2 .0057</td> <td>.0000</td> <td>.0001</td> <td>.0039</td> <td>.0451</td> <td>.0000</td> <td>.0000</td> </tr> </table>		Mes	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Electivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas	Mes .0057	.0000	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000	Sem 1 .0057	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000	.0000	Sem 2 .0057	.0000	.0001	.0039	.0451	.0000	.0000	TOTAL \$29,118.00	
Mes	Barrido y Limpieza	Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Electivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas																									
Mes .0057	.0000	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000																									
Sem 1 .0057	.0000	.0001	.0040	.0451	.0000	.0000																									
Sem 2 .0057	.0000	.0001	.0039	.0451	.0000	.0000																									

ULTIMO PAGO

Realizado el	2023-04-10
Por valor de	\$199,416.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali	34,709.35
SubTotal Otros Servicios + AP	53,725.00
+ IVA	.00
TOTAL OPERACIÓN MES	88,434.35
+ Cuotas de Financiación	182,050.65
VALOR TOTAL	270,485.00
TOTAL A PAGAR	\$ 270,485.00

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.

FABIO ALBERTO ARIAS RUBIO CL 47 A NORTE AV 3 E-04 APTO 201
 C.C./Nit 16679029
 Mes Cuenta Mayo. 2023

No. Pago Electrónico

290718053



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente
 Autorretenedor de Industria y Comercio Municipio de Cali

CONTRATO

47167264

TOTAL A PAGAR

\$ 270,485.00

FECHA DE VENCIMIENTO

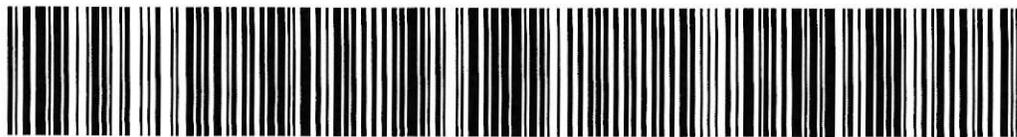
Mayo 15-2023

Estado de Cuenta No.

361511191

FECHA DE EXPEDICION

Mayo 04-2023



(415)7707247180153(8020)000290718053(3902)0000027048500(96)20230515

VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
ELIO FABIO ARIAS GIRALDO
 C.C./Nit 2600510
 CL 47 A NORTE AV 3 E-04
 CALI

Esta es tu factura

CONTRATO	1143803
TOTAL A PAGAR	\$ 645,917.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Febrero 14-2023
FECHA DE EXPEDICION	Febrero 03-2023



Ruta	41007 4010
Ciclo	41
Mes Cuenta	Febrero. 2023
Periodo Facturacion	DIC 13 a ENE 12
Días Facturados	31
Estado de Cuenta No.	355414899
Nro. Predial Nal.	760010100029400190005000000005

No. Pago Electrónico	286406275
----------------------	-----------



¡Gracias a ti dejamos de imprimir más de 1.600.000 hojas de papel, salvando así 17 árboles al año!



ACUEDUCTO		Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	Cargo Básico			9,403.90		9,403.90
Uso	Residencial		Valor Consumo	27.00	2,633.89	71,115.03		71,115.03
Estrato	4		Ajuste al Peso					.07
No. Medidor M1	2018S_81892							
Lectura Actual	1,603							
Lectura Anterior	1,576							
Diferencia	27							
Consumo del mes en M3	27							
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,260.07	Cm Inversión Poir	\$ 294.43					
Cm Inversión Va	\$ 1,076.22	Cm Tasa Ambiental	\$ 3.17					
TOTAL								\$80,519.00

ALCANTARILLADO		COMPONENTES DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	Cm Operación			\$ 810.97		5,043.86
Uso	Residencial		Cm Inversión Va			\$ 1,698.80		81,780.30
Estrato	4		Cm Inversión Poir			\$ 471.78		.16
Vertimiento	27 M3		Cm Tasa Ambiental			\$ 47.36		
TOTAL								\$86,824.00

ENERGIA		Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsid/Contrib	Total a Pagar
Dir Instalación	CL 47 A NORTE AV 3 E-04	Residencial	Consumo De Energía Activa	533.00	792.56	422,435.97		422,435.97
Uso	Residencial		Valor Consumo Energía					.33
Estrato	4		(-)Ajuste al Peso					
No. Medidor M1	EWLE_4439615							
Lectura Actual	71,860							
Lectura Anterior	71,327							
Diferencia	533							
Consumo Actual	533 KWH							
TOTAL								\$422,435.64

Propiedad Transformador		Propiedad Emcali	Componentes del Costo	Indicadores	Duración	Frecuencia	Duración	Frecuencia
Nivel Tensión	1	EMCALI EICE ESP -	Generación	312.86	.00	.00	.00	.00
Operador Red	177		Transmisión	50.31	.00	.00	.00	.00
Teléfono Operador Red	212		Comercialización	60.26	.00	.00	.00	.00
Circuito	1		Distribución	271.49	.00	.00	.00	.00
Grupo	1		Perdidas	63.92	.00	.00	.00	.00
NIU	1863493		Restricciones	33.72	.00	.00	.00	.00
Transformador	00E8114		Cuv Aplicado(Creg 012-20)	792.56	.00	.00	.00	.00
			Cuv Calculado(Creg 119-07)	792.56	.00	.00	.00	.00
				Meta anual (DIUG-FIUG)	.00	.00	.00	.00
				Mensual (DIUM-FIUM)	.00	.00	.00	.00
				Acumulado (DIU-FIU)	.00	.00	.00	.00
				Hrs Comp. (HC-THC)	.00	.00	.00	.00
				Eventos Comp. (VC-TVC)	.00	.00	.00	.00
				Cons. Estimado Comp. (CEC)	.00	.00	.00	.00
				% Desc. Cargo Comp. - %DT	.00	.00	.00	.00
				Cargo de Distribución-DT	.00	.00	.00	.00
				Valor Total-COMP	\$.00	\$.00	\$.00	\$.00

ASEO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110		Historico de cobros	CONCEPTOS	Total a Pagar	ALUMBRADO PUBLICO (AP)	
Uso	Residencial Estrato	4	Costo Fijo	18,478.12	Municipio de Santiago De Cali	
Periodo Facturacion	DIC 13 a ENE 12	31	Costo Variable	10,044.75	ALUMB.PUB.RESIDENCIAL CALI	
Unidades Residenciales	1 Frecuencia de Recolección	3	Valor Aprovechamiento	661.39	TOTAL	
Frecuencia de Barrido	2 Produccion	.00 M3	(-)Ajuste al Peso	.26	\$22,730.00	
Barrido y Limpieza	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Aforadas		
Mes	.0057	.0000	.0001	.0036	.0451	.0000
Sem 1	.0057	.0000	.0001	.0036	.0451	.0000
Sem 2	.0054	.0000	.0001	.0038	.0472	.0000
TOTAL				\$29,184.00		

ULTIMO PAGO	
Realizado el	2023-01-10
Por valor de	\$654,290.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Total Servicios Emcali	589,778.64
SubTotal Otros Servicios + AP + TS + IVA	56,138.36
TOTAL OPERACIÓN MES	645,917.00
VALOR TOTAL	645,917.00
TOTAL A PAGAR	\$ 645,917.00

TASA SEGURIDAD (TS) - GOBERNACION VALLE DEL CAUCA	
TASA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	4,224.36
Cobro 1.00 % Base para cobro \$ 422,435.97	
TOTAL	\$4,224.36

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020.

<p>ELIO FABIO ARIAS GIRALDO CL 47 A NORTE AV 3 E-04 C.C./Nit 2600510 Mes Cuenta Febrero. 2023</p> <p>EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4 Gran Contribuyente Autorretenedor de Industria y Comercio Municipio de Cali</p>	<p>No. Pago Electrónico 286406275</p> <p>TOTAL A PAGAR \$ 645,917.00</p> <p>CONTRATO 1143803</p> <p>FECHA DE VENCIMIENTO Febrero 14-2023</p> <p>Estado de Cuenta No. 355414899</p> <p>FECHA DE EXPEDICION Febrero 03-2023</p>
---	---



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional: 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia