

2017-00296 OBJECIÓN A LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS

Mercedes Gómez Velásquez <mercedesgomezv_abogada@yahoo.com>

Mar 16/04/2024 3:55 PM

Para: Juzgado 07 Familia Circuito - Valle del Cauca - Cali <j07fccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 8 archivos adjuntos (4 MB)

DEMANDA INICIALMENTE PRESENTADA 01.R. Cuaderno 1 folios del 0001 al 200 (Tienes CDs).pdf; INFORME INGENIO PICHICHÍ S.A. 01.R. Cuaderno 1 folios del 0001 al 200 (Tienes CDs).pdf; INFORME INGENIO PICHICHÍ S.A. para sustentar recursos contra auto medidas cautelares.pdf; REFORMA DEMANDA 01.R. Cuaderno 1 folios del 0001 al 200 (Tienes CDs).pdf; AVALÚO COMERCIAL APARTAMENTO 301 -059-22 GOMEZ MERCEDES APTO. 301 EDIFICIO ANKARA JUANMBU.pdf; CUENTA DE COBRO 059-22 MERCEDES GOMEZ APARTAMENTO 301 EDIFICIO ANKARA (1).pdf; ESCRITURA COMPRAVENTA 50% APARTAMENTO 301 EDIFICIO ANKARA.pdf; recursos objeción a la liquidación de costas.pdf;

Señora

Juez Séptima de Familia del Circuito de Cali

Proceso: verbal - pérdida de porción conyugal

Demandante: Carlos Alfredo Ríos Sáenz y otra

Demandado: Alfredo José Ríos Azcárate y otra

Radicación: 2017-00296

ASUNTO: OBJECIÓN A LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS POR LO QUE TOCA CON LAS AGENCIAS EN DERECHO DE LA PRIMERA INSTANCIA CON MOTIVO DE LA SENTENCIA TOTALMENTE DESESTIMATORIA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA REFORMADA

MERCEDES GÓMEZ VELÁSQUEZ, reconocida en el proceso de la referencia como la cesionaria de las costas a cargo de los demandantes NORA LUCÍA RÍOS SÁENZ y CARLOS ALFREDO RÍOS SÁENZ y en favor de los demandados señores ALFREDO JOSÉ RÍOS AZCÁRATE y MARÍA LUCERO SALAZAR CASTILLO, según obra en el auto No. 2108 de 04 de septiembre de 2023, a usted me dirijo con el acostumbrado y debido respeto para manifestarle que objeto la liquidación de las costas por lo que toca con las agencias en derecho y con tal fin interpongo los recursos de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN contra el auto No. 697 de 10 de abril de 2024 notificado en el estado No. 052 de 11 de abril de 2024, para que las agencias en derecho se liquiden de acuerdo con la tasación prevista en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" en su artículo 5 numeral 1 titulado PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL, de acuerdo con memorial adjunto y pruebas en formato pdf.

**De la Señora Juez, con distinción y respeto
Cali, abril 16 de 2024**

Mercedes Gómez Velásquez
c.c.31.278.691 de Cali
t.p. 19.836 del CSJ

Señora

Juez Séptima de Familia del Circuito de Cali

Proceso: verbal - pérdida de porción conyugal

Demandante: Carlos Alfredo Ríos Sáenz y otra

Demandado: Alfredo José Ríos Azcárate y otra

Radicación: 2017-00296

ASUNTO: OBJECCIÓN A LA LIQUIDACIÓN DE COSTAS POR LO QUE TOCA CON LAS AGENCIAS EN DERECHO DE LA PRIMERA INSTANCIA CON MOTIVO DE LA SENTENCIA TOTALMENTE DESESTIMATORIA DE LAS PRETENSIONES DE LA REFORMA DE LA DEMANDA, CONFIRMADA EN LA SEGUNDA INSTANCIA.

MERCEDES GÓMEZ VELÁSQUEZ, reconocida en el proceso de la referencia como la cesionaria de las costas a cargo de los demandantes NORA LUCÍA RÍOS SÁENZ y CARLOS ALFREDO RÍOS SÁENZ y en favor de los demandados señores ALFREDO JOSÉ RÍOS AZCÁRATE y MARÍA LUCERO SALAZAR CASTILLO, según obra en el auto No. 2108 de 04 de septiembre de 2023, a usted me dirijo con el acostumbrado y debido respeto para manifestarle que objeto la liquidación de las costas por lo que toca con las agencias en derecho y con tal fin interpongo los recursos de REPOSICIÓN y en subsidio el de APELACIÓN contra el auto No. 697 de 10 de abril de 2024 notificado en el estado No. 052 de 11 de abril de 2024, para que las agencias en derecho se liquiden de acuerdo con la tasación prevista en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 "Por el cual se establecen las tarifas de agencias en derecho" que en su artículo 5 numeral 1 titulado PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL, establece:

"ARTÍCULO 5º. *Tarifas.* Las tarifas de agencias en derecho son:

1. PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.

En única instancia.

- a. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario, entre el 5% y el 15% de lo pedido.
- b. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 8 S.M.M.L.V.

En primera instancia.

- a. Por la cuantía. Cuando en la demanda se formulen pretensiones de contenido pecuniario:

(i) De menor cuantía, entre el 4% y el 10% de lo pedido.

(ii) De mayor cuantía, entre el 3% y el 7.5% de lo pedido.

b. Por la naturaleza del asunto. En aquellos asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias, entre 1 y 10 S.M.M.L.V.

En segunda instancia.

Entre 1 y 6 S.M.M.L.V. "

(resaltado en negrillas va por fuera del texto, es de mi autoría)

Hechos

1. La demanda fue radicada el 06 de julio de 2017 según Acta de Reparto con Secuencia 23293.
2. La reforma de la demanda fue radicada el 22 de febrero de 2018.
3. Para el presente caso la tasación de las agencias en derecho por ser la demanda de mayor cuantía debe establecerse entre el 3% y el 7.5% de las pretensiones pecuniarias pedidas según el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo No. PSAA16-10554 expedido el 05 de agosto de 2016 titulado PROCESOS DECLARATIVOS EN GENERAL.
4. Los demandados señor Alfredo José Ríos Azcárate y señora María Lucero Salazar Castillo me cedieron las costas del proceso a las que fueron condenados los demandantes Carlos Alfredo Ríos Sáenz y Nora Lucía Ríos Sáenz, con el objeto de pagarme los honorarios adeudados a la suscrita por su representación judicial en el proceso.
5. En el escrito de 09 de marzo de 2023 solicité mi reconocimiento como la cesionaria de las costas de mis representados en calidad de demandados señor Alfredo José Ríos Azcárate y señora María Lucero Salazar Castillo.
6. Mediante el auto No. 2108 de 04 de septiembre de 2023 el juzgado me reconoció como la cesionaria de las costas a favor de mis representados y a cargo de los demandantes.
7. En el auto No. 697 de 10 de abril de 2024 notificado en el estado No. 052 de 11 de abril de 2024 el juzgado fijó las agencias en derecho de la primera instancia con motivo de la sentencia que les fue resuelta en forma totalmente desfavorable a los demandantes, tanto en primera como en segunda instancia, en la suma de \$2.320.000, que equivale a **1.7846 salarios mínimos mensuales vigentes de 2024**, teniendo en cuenta que el gobierno estableció el salario mínimo mensual legal para el año 2024 en la suma de \$1.300.000.
8. Siendo que el juzgado aprobó en el auto impugnado la suma de \$2.320.000 por concepto de agencias en derecho de la primera instancia, que equivalen a 1.7846 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el año 2024, éste valor de acuerdo con los parámetros indicados por el Consejo Superior de la Judicatura, estaría muy por debajo de la tarifa establecida

en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016, que estaba vigente para la época en que se radicó la demanda y en que se reformó.

9. Dicha tasación quiere decir que el juzgado al parecer se basó en las tarifas establecidas para la primera instancia, en aquellos **asuntos que carezcan de cuantía o de pretensiones pecuniarias**, entre 1 y 10 S.M.M.L.V.
10. Y, por otra parte el Tribunal en la sentencia de 19 de noviembre de 2020 las tasó en la suma de **\$3.511.212** que equivalen a **4 salarios mínimos legales mensuales vigentes**, acogiéndose al rango establecido entre 1 y 6 salarios mínimos legales mensuales vigentes, que para el año 2020 fue establecido en la suma de \$877.803, observándose que no fueron tasados por la tarifa menor sino acercándose a la mayor tarifa.
11. Lo anterior por cuanto las agencias en derecho no fueron ponderadas entre el 3% y el 7.5% de lo pedido por los demandantes por concepto de las **pretensiones pecuniarias**.
12. Aunado a lo anterior, para tasar las agencias en derecho deberán tenerse en cuenta otros factores tales como la extensa duración del proceso por culpa imputable a la parte demandante, la excesiva laboriosidad en que debieron incurrir los demandados y toda la actividad procesal desplegada en primera y segunda instancia para obtener una sentencia totalmente favorable a ellos.
13. Por lo hasta aquí expuesto, le solicito al despacho con todo comedimiento ponderar las agencias en derecho fijadas para la primera instancia, con el fin de atemperarlas y adecuarlas al Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016 que estaba vigente para la época en que se radicó la demanda y su reforma.
14. Las precedentes peticiones tienen como fundamento los siguientes argumentos:

**CUANTÍA QUE, SEGÚN LOS HECHOS, LAS PRETENSIONES, LA
COMPETENCIA Y CUANTÍA Y EL JURAMENTO ESTIMATORIO, DE LA
DEMANDA INICIALMENTE PRESENTADA Y DE SU REFORMA,
RESPECTIVAMENTE, SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA EFECTOS DE
LA FIJACIÓN DE LAS AGENCIAS EN DERECHO**

1. En el hecho 6. de la demanda inicialmente presentada los demandantes manifestaron:

"6. Desde el 27 de marzo de 2011 en adelante, el señor Alfredo José Ríos Azcarate recibió frutos derivados del predio BETANIA (MI 373-2307) por valor aproximado de \$1.951.719.242 (sic). Estos frutos, que siguen causándose

pertenecen a la sociedad conyugal existente con su cónyuge Nora Sáenz de Ríos fallecida el 27 de marzo de 2011.

2. En el hecho 14. de la reforma de la demanda los demandantes manifestaron:

14. Desde el 27 de marzo de 2011 en adelante, el señor Alfredo José Ríos Azcarate recibió frutos derivados del predio Betania (MI 373-2307) por valor aproximado de \$1.951.719.242 (sic). **Estos frutos, que siguen causándose pertenecen a la sociedad conyugal existente con su cónyuge Nora Sáenz de Ríos fallecida el 27 de marzo de 2011.**

3. Como pretensiones de la demanda **inicialmente** presentada, los demandantes solicitaron:

"Mediante el trámite del proceso verbal declarativo de mayor cuantía, con citación y audiencia de los demandados, solicito se haga por sentencia las siguientes declaraciones:

PRIMERA: El demandado Alfredo José Ríos Azcárate está obligado a devolver doblados, en dinero, los frutos Civiles producidos por la finca BETANIA matrículas inmobiliarias No. 373-2307 y 373-839, ubicada en el Municipio de Buga, desde el 27 de marzo de 2011, con el fin que ellos formen parte del activo de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

SEGUNDA: El demandado Alfredo José Ríos Azcárate está obligado a devolver doblado, en dinero, el 50% del inmueble de matrícula No. 370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte No. 9A-36) con el fin de que dicho activo forme parte de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

TERCERA: Declárese que el demandado pierde los gananciales que le corresponderían en la liquidación de la sociedad conyugal por concepto de los frutos causados en el uso y goce de dicho inmueble. (370-405574)"

4. Como pretensiones de la reforma de la demanda los demandantes pidieron:

Mediante el trámite del proceso verbal declarativo de mayor cuantía, con citación y audiencia de los demandados, solicito se haga por sentencia las siguientes declaraciones:

PRIMERA: El demandado Alfredo José Ríos Azcárate está obligado a devolver doblados, en dinero, los frutos Civiles producidos por la finca BETANIA matrículas inmobiliarias No. 373-2307 y 373-839, ubicada en el Municipio de Buga, desde el 27 de marzo de 2011, con el fin que ellos formen parte del activo de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

SEGUNDA: El demandado Alfredo José Ríos Azcárate está obligado a devolver doblado, en dinero, el 50% del inmueble de matrícula No. 370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte No. 9A-36) con el fin de que dicho activo forme parte de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

TERCERA: Declárese que el demandado pierde los gananciales que le corresponderían en la liquidación de la sociedad conyugal por concepto de los frutos causados en el uso y goce de dicho inmueble. (370-405574)"

5. La cuantía y la competencia así como el juramento estimatorio fueron determinados por los demandantes en la demanda inicialmente presentada así:

"CUANTÍA Y COMPETENCIA

Es competente su despacho por ser Cali el último domicilio de la difunta Nora Sáenz de Ríos y además, domicilio de los demandados, y por la cuantía que estimo en la suma de \$1.951.719.242.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art 1824 del Código Civil la sanción que afecta al cónyuge Alfredo José Ríos Azcárate consistente en devolver a la sucesión, en dinero, el doble de los frutos ocultados por él en su condición de cónyuge supérstite, taso bajo juramento la indemnización en la suma de \$1.951.719.242 (sic), según el informe rendido por el Ingenio Pichichí S.A., el cual se adjunta."

6. La cuantía y competencia así como el juramento estimatorio fueron determinados por los demandantes en la reforma de la demanda así:

"CUANTÍA Y COMPETENCIA

Es competente su despacho por ser Cali el último domicilio de la difunta Nora Sáenz de Ríos y además, domicilio de los demandados, y por la cuantía que estimo en la suma de \$1.951.719.242.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art 1824 del Código Civil la sanción que afecta al cónyuge Alfredo José Ríos AzcArate consistente en devolver a la sucesión, en dinero, el doble de los frutos ocultados por él en su condición de cónyuge supérstite, taso bajo juramento la indemnización en la suma de \$1.951.719.242 (sic), según el informe rendido por el Ingenio Pichichí S.A., el cual se adjunta."

7. Por otra parte, respecto del apartamento 301 del edificio Ankara situado en la calle 12 Norte No. 9ª-36 barrio Juananbú de Cali, se tiene que en la escritura pública No. 3153 de agosto 4 de 2015 otorgada en la Notaría tercera de Cali, que contiene la compraventa del 50% de dicho apartamento celebrada entre Alfredo José Ríos Azcárate como vendedor y María Lucero Salazar Castillo como compradora, que es objeto de las pretensiones de la demanda, el avalúo catastral del apartamento es de \$198.240.000 y el avalúo catastral aumentado en un 50% arrojaría la suma de \$297.360.000, no obstante que el apartamento fue avaluado comercialmente el 21 de febrero de 2022 por parte del arquitecto Juan José Uribe Defrancisco, en la suma de \$532.818.000, correspondiendo el 50% de dicho avalúo a la suma de \$266.409.000.

Conclusiones

Primera: Por lo que toca con los **frutos civiles** producidos por la finca BETANIA, siendo que los demandantes pidieron de acuerdo con los hechos **6. y 14.** y con la **pretensión primera**, de la demanda y de su reforma, respectivamente, la restitución doblada de la suma de \$1.951.719.242, lo cual arroja la suma de \$3.903.438.484, las agencias en derecho deberían ponderarse entre la suma de \$ 117.103.154.52 (3%) y la suma de \$292.757.886.3 (7.5%).

Segunda: Las anteriores sumas guardan perfecta coherencia con la determinación de la cuantía y con el juramento estimatorio, tanto en la demanda como en su reforma.

Tercera: por lo que toca con el 50% del apartamento 301 del edificio Ankara situado en la calle 12 Norte No. 9ª-36 barrio Juananbú de Cali, siendo que los demandantes pidieron en la pretensión segunda, de la demanda y de la reforma de la demanda, respectivamente, que el demandado Alfredo José Ríos Azcárate debía restituir doblado, en dinero, el 50% del inmueble de matrícula No. 370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte No. 9A-36), se tiene que:

A. Si el avalúo catastral del apartamento para la fecha (2015) en que se celebró el contrato de compraventa de dicho 50% entre Alfredo José Ríos Azcárate como vendedor y María Lucero Salazar Castillo como compradora, era de \$198.240.000 y que el avalúo catastral aumentado en un 50% arrojaría la suma de \$297.360.000, equivaliendo el 50% del avalúo catastral a la suma de \$99.120.000 y el 50% del avalúo catastral aumentado en un 50% a la suma de \$148.680.000, correspondía al demandado devolver doblado en dinero las sumas de \$198.240.000 (avalúo catastral) o \$297.360.000 (avalúo catastral aumentado en un 50%).

B. Por consiguiente las agencias en derecho deberían ponderarse entre las sumas de \$5.947.200 (3%) y \$ 14.868.000 (7.5%) del avalúo catastral.

C. Debiendo oscilar entre las sumas de \$8.920.000 (3%) y \$22.302.000 (7.5%) del avalúo catastral aumentado en un 50%.

Cuarta: teniendo en cuenta la tasación que correspondería efectuar por parte del juzgado entre el 3% y el 7.5% de las **pretensiones pecuniarias** que fueron objeto de la demanda y de su reforma, respectivamente, no resultan para nada exageradas estas conclusiones, si se tiene en cuenta que el apartamento 301 del edificio Ankara fue avaluado comercialmente el 21 de febrero de 2022 por parte del arquitecto Juan José Uribe Defrancisco, en la suma de \$532.818.000, correspondiendo el 50% de dicho avalúo a la suma de \$266.409.000.

Quinta: De tal manera que según el Acuerdo No. PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016, las agencias en derecho deberán fijarse entre el 3% y el 7.5% de lo pedido por los demandantes por concepto de las **pretensiones pecuniarias**.

Por lo hasta aquí expuesto le solicito a la señora juez con todo comedimiento modificar el valor de las agencias en derecho dentro de los parámetros porcentuales establecidos en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, vigente para la fecha en que se radicó y admitió tanto la demanda como su reforma.

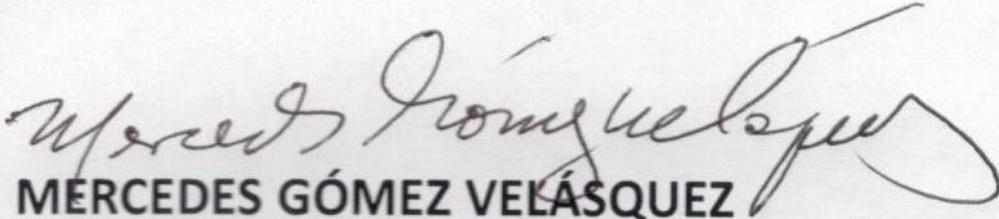
Pruebas

Solicito al despacho tener en cuenta como pruebas:

1. La demanda.
2. La reforma de la demanda.
3. El informe del Ingenio Pichichí S.A. sobre los frutos civiles producidos por la finca Betania, adjuntado como prueba por los demandantes.
4. La escritura pública No. 3153 de agosto 4 de 2015 otorgada en la Notaría tercera de Cali, que contiene la compraventa del 50% de dicho apartamento celebrada entre Alfredo José Ríos Azcárate como vendedor y María Lucero Salazar Castillo como compradora, en la cual se aprecia el avalúo catastral del apartamento 301 del edificio Ankara situado en la calle 12 Norte No. 9A-36 barrio Juananbú de Cali, para el año 2015.
5. Avalúo comercial del apartamento 301 del edificio Ankara situado en la calle 12 Norte No. 9A-36 barrio Juananbú de Cali, elaborado el 21 de febrero de 2022 por parte del arquitecto Juan José Uribe Defrancisco, en la suma de \$532.818.000, correspondiendo el 50% de dicho avalúo a la suma de \$266.409.000.

De la señora juez, con distinción y respeto

Cali, 16 de abril de 2024



MERCEDES GÓMEZ VELÁSQUEZ
C.C. 31.278.691 de Cali
T.P. 19.836 del CSJ

Señor

Juez Quinto de Familia de Oralidad de Cali

E. S. D.

REFERENCIA: SUCESION
DE: NORA SAENZ DE RIOS
RADICACION: 2015-01040

CARLOS ALFREDO RIOS SANEZ y NORA LUCIA RIOS SAENZ, mayores de edad, vecinos de Cali, obrando en nuestra calidad de herederos reconocidos de Nora Sáenz de Ríos otorgamos poder especial al abogado Luis Jair Polanco Moreno, con TP N°3896 del C.S.J, mayor de edad, vecino de Cali, para que inicie y termine proceso verbal declarativo de mayor cuantía contra Alfredo José Ríos Ascarate, mayor de edad vecino de Cali residente en la calle 12 Norte N°94-36 apartamento 301, Barrio Juan Ambú, con el fin de que formule las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Pertenecen a la sociedad conyugal de ALFREDO JOSE RIOS ASCARATE y la difunta NORA SAENZ DE RIOS, fallecida en 27 de marzo de 2011 los inmuebles mencionados en los hechos de la demanda y el 20% del interés social de la difunta y el 20% del cónyuge sobreviviente en la sociedad ARA LTDA

SEGUNDA: Declárese que el demandado ALFREDO JOSE RIOS ASCARATE no tiene en la sucesión de su cónyuge NORA SAENZ DE RIOS ningún derecho a gananciales sobre los bienes contenidos en la escritura pública 1434 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 22 del círculo de Cali, registrada en las matrículas inmobiliarias 373-99535 y 373-16957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, ni en el 50% del interés social de él y el de su cónyuge difunta en la sociedad ARA LTDA.

TERCERA: Condénese al demandado ALFREDO JOSE RIOS ASCARATE a devolver a la sucesión de NORA SAENZ DE RIOS, en dinero, el doble del valor de los gananciales que habrían de corresponderle en la liquidación de la sociedad conyugal y que resulten tasados pericialmente en este proceso.

CUARTA: Condénese en costas, gastos y perjuicios al demandado.

Por otra parte, NORA LUCIA RÍOS SÁENZ, mayor de edad, vecina de Cali, en mi condición de heredera de NORA SAENZ DE RIOS y además como socia de ARA LTDA otorgo poder al abogado Luis Jair Polanco Moreno con TP 3896 del CSJ, para que en el mismo proceso formule las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Es NULO absolutamente el contrato de compraventa contenido en la escritura pública N° 1434 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 22 del círculo de Cali, registrada el 29-08-2016 en las matrículas inmobiliarias 373-99535 y 373-16957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.

SEGUNDA: Como consecuencia de la declaración anterior, el demandado está obligado a restituir dichos inmuebles a las sociedad ARA LTDA. con todas sus anexidades, dependencias, mejoras, rentas y frutos naturales y civiles, causados

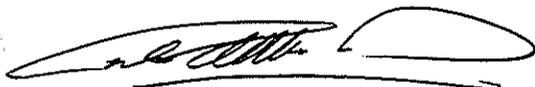
desde la celebración del contrato de compraventa hasta la restitución de los inmuebles, y no solo los frutos percibidos por el señor ALFREDO JOSE RIOS ASCARATE sino los que la sociedad hubiera podido percibir si hubiere estado en posesión de los mencionados inmuebles.

TERCERA: Pertenecen a la sociedad conyugal de ALFREDO JOSE RIOS ASCARATE Y NORA SAENZ DE RIOS los dos inmuebles señalados en la escritura pública 1434 del 24 de agosto de 2016 de la Notaría 22 del círculo de Cali.

CUARTA: Condénese en costas, gastos y perjuicios al demandado.

El apoderado está facultado por ambos poderdantes para transigir, desistir, sustituir, reasumir, recibir, conciliar, y ejercer las facultades del artículo 77 del C.G.P

Atentamente,



CARLOS ALFREDO RIOS SAENZ
CC N° 31.865.204



NORA LUCIA RIOS SAENZ
CC N° 16.639.586

ACEPTO



LUIS JAIR POLANCO MORENO.
TP N° 3896 del C.S.J

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
CIRCUITO DE CALI
NOTARÍA 22

113



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

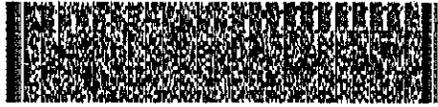
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



13767

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiséis (26) de abril de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Cali, compareció:

NORA LUCIA RIOS SAENZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0031865204 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

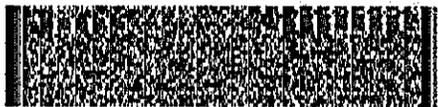


28v3e843youn

26/04/2017 - 11:43:35:482

----- Firma autógrafa -----

CARLOS ALFREDO RIOS SAENZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0016639586 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



77nq8sq6prwv

26/04/2017 - 11:44:43:147

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL, en el que aparecen como partes CARLOS ALFREDO RIOS SAENZ, NORA LUCIA RIOS SAENZ y que contiene la siguiente información PODER ESPECIAL.

MARÍA SOL LUCÍA SINISTERRA ALVARADO
Notaría catorce (14) del Círculo de Cali



REPUBLICA DE COLOMBIA
REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

Señor

Juez de Familia de Oralidad de Cali (reparto)

E. S. D.

Luis Jair Polanco M, mayor de edad, vecino de Cali, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado de los herederos Nora Lucia Ríos Sáenz y Carlos Alfredo Ríos Sáenz, respetuosamente narro los siguientes:

HECHOS

1.- Por escritura pública N°6179 del 31-12-1966 de la Notaria Primera de Cali, registrada el 26 de enero de 1967 en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Buga, el señor Alfredo José Ríos Azcarate adquirió el dominio pleno del inmueble de matrícula 373-2307 cuya ubicación y linderos se encuentran en dicha escritura pública.

2.- Por escritura pública N°5010 del 25-09-1997 de la Notaria Novena de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate, vendió a la sociedad RIAL S EN C dicho inmueble, reservándose los derechos de usufructo, uso y habitación.

3.- Por medio de la escritura pública N° 2592 de 18-09-2001 de la Notaria Segunda de Buga, se aclaró la forma como la sociedad RIAL S EN C presuntamente pagó el mencionado inmueble de matrícula 373-2307.

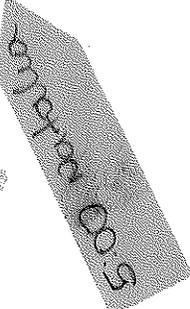
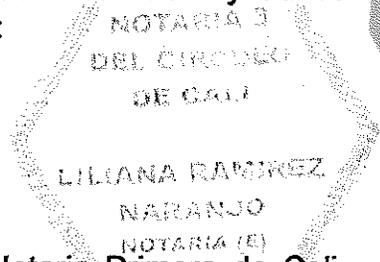
4.- De la finca original llamada BETANIA se derivaron dos matriculas, la número 373-839, con área de 37 hectáreas y la N°373-2307 con área de 120 hectáreas. De esta última el señor Alfredo José Ríos Azcarate transfirió 58 hectáreas a la sociedad Riza SAS y 62 hectáreas a la sociedad Rial S EN C. El área de la matrícula 373-839 (37 hectáreas) fue repartida así: 19 hectáreas para Riza SAS y 18 hectáreas para Rial S EN C. O sea que el área de Rial S EN C quedó en 80 hectáreas, y el área de Riza SAS quedo en 77 hectáreas. La suma de estas dos áreas arroja un área de 157 hectáreas.

5.- El señor ALFREDO JOSE RIOS AZCARATE hizo estos negocios en su condición de representante legal tanto de Riza SAS como de Rial S EN C. Por esa razón, y a pesar de las "enajenaciones", el señor Ríos Azcarate continuó explotando y beneficiándose del usufructo total de las 157 hectáreas de la primitiva finca, antes y después del 27 de marzo de 2011 fecha del fallecimiento de su cónyuge Nora Sáenz de Ríos.

6.- Desde el 27 de marzo de 2011 en adelante, el señor Alfredo José Ríos Azcarate recibió frutos derivados del predio BETANIA (MI 373-2307) por valor aproximado de \$1951.719.242. Estos frutos, que siguen causándose pertenecen a la sociedad conyugal existente con su cónyuge Nora Sáenz de Ríos fallecida el 27 de marzo de 2011.

7.- Dichos frutos fueron ocultados por el señor Alfredo José Ríos Ascarate como activos de la sociedad conyugal en los inventarios y avalúos que figuran en el proceso de sucesión de la difunta Nora Sáenz de Ríos.

8.-Al abrirse el proceso de sucesión de la señora Nora Sáenz de Ríos en el Juzgado Quinto de Familia de Oralidad de Cali, el señor Alfredo José Ríos Ascarate también



ocultó la existencia de aproximadamente 300 cabezas de ganado que pastan en las fincas Betania y Bella Vista, las cuales serán avaluadas pericialmente dentro del proceso.

9.- Por escritura pública N°660 del 11-10-2007 de la Notaria 22 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate adquirió el 50% del dominio pleno del inmueble de matrícula N°370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36). Por medio de la mencionada escritura pública la señora Lucero Salazar Castillo adquirió el 50% de dicho inmueble.

10.- Por escritura pública N°3153 del 04-08-2015 de la Notaria Tercera de Cali Alfredo José Ríos Azcarate vendió el 50% del mencionado inmueble a la señora María Lucero Salazar Castillo. Esta enajenación se realizó después del 27 de marzo de 2011, fecha en que falleció la señora Nora Sáenz de Ríos. Por consiguiente, la enajenación que hizo el señor Ríos Azcarate de su cuota de dominio en dicho inmueble constituye VENTA DE COSA AJENA en perjuicio de la sociedad conyugal existente con la difunta Nora Sáenz de Ríos.

11.- Hasta el 27 de marzo de 2011, el señor Alfredo José Ríos Azcarate se apropió de todas las rentas producidas por el usufructo derivado de la finca Betania. Después de cancelado su derecho de usufructo siguió recibiendo, de hecho, todos los frutos derivados de esa finca. En ambas circunstancias, la apropiación de los frutos por parte del señor Alfredo José Ríos Azcarate perjudicó a las SOCIEDADES RIAL S EN C y RIZA SAS, a sabiendas de que el 50% de los frutos totales, tasados en \$975.859.621 forman parte de la HERENCIA de los herederos Nora Lucia Ríos Sáenz, Carlos Alfredo Ríos Sáenz y Luz Helena Ríos Sáenz

12.- El 1° de abril de 2013, el señor Alfredo José Ríos Azcarate vendió las acciones que tenía en RIZA SAS (10%). Esta venta se hizo después de la muerte de su Cónyuge, pero la ocultó en los inventarios de los bienes de la sociedad conyugal.

DEMANDA

Mediante el trámite del proceso verbal declarativo de mayor cuantía, con citación y audiencia de los demandados, solicito se haga por sentencia las siguientes declaraciones:

PRIMERA: El demandado Alfredo José Ríos Azcarate está obligado a devolver doblados, en dinero, los frutos Civiles producidos por la finca BETANIA matrículas inmobiliarias N° 373-2307 y 373-839, ubicada en el Municipio de Buga, desde el 27 de marzo de 2011, con el fin de que ellos formen parte del activo de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

SEGUNDA: El demandado Alfredo José Ríos Azcarate está obligado a devolver doblado, en dinero, el 50% del inmueble de matrícula N°370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36) con el fin de que dicho activo forme parte de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

TERCERA: Declárese que el demandado pierde los gananciales que le corresponderían en la liquidación de la sociedad conyugal por concepto de los frutos causados en el uso y goce de dicho inmueble. (370-405574)

CUARTA: Condénese en costas a la parte demandada en caso de oposición

DERECHO

Artículos 1781 a 1848 del Código Civil, artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso.

CUANTIA Y COMPETENCIA

Es competente su despacho por ser Cali el ultimo domicilio de la difunta Nora Saenz de Ríos y además, domicilio de los demandados, y por la cuantía que estimo en la suma de \$1.951.719.242.

PROCEDIMIENTO

Es el del proceso verbal declarativo de mayor cuantía

JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art 1824 de Código Civil la sanción que afecta al cónyuge Alfredo José Ríos Azcarate consistente en devolver a la sucesión, en dinero, el doble de los frutos ocultados por él en su condición de cónyuge supérstite, tasa bajo juramento la indemnización en la suma de \$1.951.719.42, según el informe rendido por el Ingenio Pichichi S.A, el cual se adjunta.

MEDIDAS CAUTELARES

A.- Solicito que en el auto admisorio se ordene la inscripción de la demanda en el inmueble de matrícula N°373-2307 y 373-839 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Buga.

B.- Decrétese el embargo de los créditos que por concepto de frutos paga el Ingenio Pichichi al cónyuge sobreviviente Alfredo José Ríos Azcarate. (Art 593 #4 C.G.P).

C.- Ordénese EL SECUESTRO de los semovientes que se encuentren en el momento de la diligencia pastando en las fincas Betania y Bella Vista ubicadas en el Municipio de San Pedro y distinguidas por las matrículas N°373-839 y 373-2307.

D.- Ordénese el embargo y secuestro del 50% del inmueble de matrícula 370-405574, apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36, incluyendo las rentas o arrendamientos que se deriven del 50% de dicho inmueble.

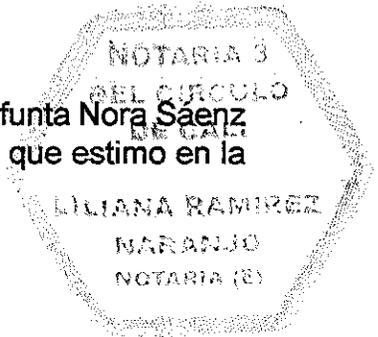
ANEXOS

Presento una copia de la demanda para el archivo y tres copias de ella y sus anexos para los traslados correspondientes. Adjunto el CD que contiene la demanda.

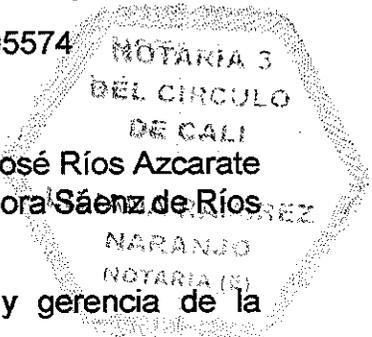
PRUEBAS

A.- DOCUMENTALES

- 1.- poder
- 2.- Escritura pública N°6179 del 31-12-1966 de la Notaria Primera de Cali
- 3.- Escritura pública N°5010 del 25-09 -1997 de la Notaria Novena de Cali.
- 4.-Escritura Pública N°5868 del 11-12-1997 de la Notaria Novena de Cali.
- 5.- Escritura pública N°2592 del 18-09-2001 de la Notaria Segunda de Buga
- 6.- Escritura pública N°2577 del 30-12-2011 de la Notaria Quince de Cali



- 7.- Escritura pública N°660 del 11-10-2007 de la Notaria Veintidós de Cali
- 8.- Escritura pública N° 3153 del 04-08-2015 de la Notaria tercera de Cali,
- 9.- Certificado de Tradición de los inmuebles de matrícula N°373-839 y 373-2307.
- 10.- Certificado de tradición del inmueble de matrícula N°370-405574
- 11.-Actas N°18 y 20 de la sociedad Riza SAS
- 12.- Relación contable de los dineros pagados al señor Alfredo José Ríos Azcarate desde el 27 de marzo de 2011, fecha en que falleció la cónyuge Nora Sáenz de Ríos hasta la fecha de dicha relación.
- 13.-Certificado de Cámara de Comercio sobre constitución y gerencia de la sociedad Rial S EN C y de la Sociedad Riza SAS.



B.-INTERROGATORIO DE PARTE. Cítese a Alfredo José Ríos Azcarate, cónyuge sobreviviente y Alba Teresa Ríos Zapata, representante legal de la sociedad Riza SAS para que respondan el interrogatorio que se les formulará en audiencia sobre los hechos de esta demanda.

C.- EXHIBICION. De conformidad con los artículos 266 a 268 del C.G.P, solicito se ordene la exhibición parcial de los libros y papeles del Ingenio Pichichi S.A que tengan relación directa con los pagos que por concepto de frutos ha entregado ese Ingenio al demandado Alfredo José Ríos Azcarate desde el 27 de marzo de 2011, y a la sociedad Riza SAS, a través de la socia Alba Teresa Ríos Zapata desde el 1 de enero de 2015 en adelante. Afirmo que dichos documentos se encuentran en poder de las personas llamadas a exhibirlos. Se trata de asientos contables que tienen relación con el pago de frutos.

D.- PERITACION. Desígnese perito idóneo para que rinda dictamen sobre los siguientes puntos:

- 1.- Valor indexado y actualizado de los frutos causados desde el 27 de marzo de 2011 hasta el momento del dictamen pagados al señor Alfredo José Ríos Azcarate por el Ingenio Pichichi S.A, y del 10% de las acciones del señor Ríos Azcarate en la sociedad Riza SAS a Álvaro José Ríos Zapata y Alba Teresa Ríos Zapata
- 2.- Valor indexado del dinero que por concepto de frutos debe devolver a la sucesión de Nora Sáenz de Ríos el señor Alfredo José Ríos Azcarate mediante la aplicación del artículo 1824 del Código Civil.
- 3.-Avaluo comercial del 50% del inmueble de matrícula N°370-405574.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTES: Carlos Alfredo Ríos Sáenz, heredero de Nora Sáenz de Ríos, mayor de edad, vecino de Cali, residente en la Avenida 5 Norte N°20-95 apartamento 201 Edificio El Tirol, con Correo electrónico cardarsenc@hotmail.com; Nora Lucia Ríos Sáenz, heredera de Nora Sáenz de Ríos, Mayor de edad, vecina de Cali, residente en la calle 21 Norte N°4N-05 apartamento 1102 Edificio la Fontana, correo electrónico norarios11@hotmail.com.

DEMANDADOS: Alfredo José Ríos Azcarate, cónyuge sobreviviente, mayor de edad, vecino de Cali, residente en la calle 12 Norte N°9A-36 apartamento 301 Edificio Ankara, Correo electrónico riosazcarate@1213@gmail.com, teléfono numero 300 618 4198 y María Lucero Salazar Castillo, mayor de edad, vecina de Cali, cónyuge actual de Alfredo José Ríos Azcarate, residente en la calle 12 Norte

N°9A-36, Apto 301- Edificio Ankara, teléfono 300-618418. Desconozco su correo electrónico .

APODERADO DE LOS DEMANDANTES: Luis Jair Polanco Moreno. Mayor de edad, vecino de Cali, abogado en ejercicio con TP N°3896 del CSJ, con oficina en la carrera 8 N°9-68 oficina 604, teléfono 8810665, correo electrónico luisjahirpolancoabogado@hotmail.com

Atentamente,

LUIS JAIR POLANCO M.

TP N° 3896 del C.S.J



RECIBIDO Hoy
Para ser expedido

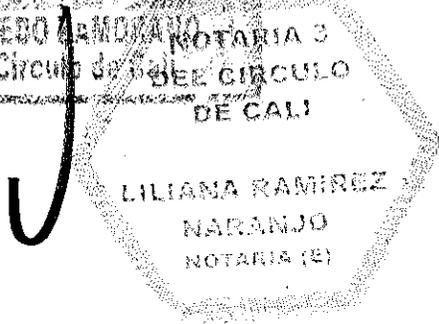
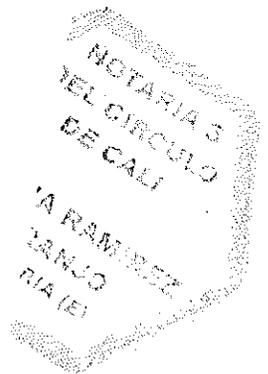
06 JUL 2017



JEFE DE REPARTO

TESTIMONIO DE AUTENTICIDAD
DE FIRMA REGISTRADA
 Arts. 3 y 73 al 860/70. Art.35 Dec. 2148/88 El Notario Tercero del círculo de Cali certifica que la firma puesta en este documento es similar a la registrada en esta Notaria por Luis Jair Polanco Moreno identificado(a) con C.C. No. 6096120793046657
 Previa su confrontación con la tarjeta que reposa en esta Notaria. Para constancia se firma en Cali,
 Hoy, 05 JUL 2017

JORGE ENRIQUE CAICEDO RAMÍREZ
 Notario Tercero de Circuito de Cali



7600131000720170029600
07 JUL 2017

Señor

Juez de Familia de Oralidad de Cali (70)

E. S. D.

JUZGADO SÉPTIMO DE FAMILIA DE ORALIDAD
CALI - VALLE

RECIBIDO
22 FEB 2018
FECHA
HORA
No. DE FOLIOS 63F. J.D.S.
2017 294

10
188

Luis Jair Polanco M, mayor de edad, vecino de Cali, abogado en ejercicio, obrando en mi condición de apoderado de los herederos Nora Lucia Ríos Sáenz y Carlos Alfredo Ríos Sáenz, respetuosamente manifiesto que de acuerdo con el artículo 93 de Código General del Proceso reformo la demanda inicial y lo hago en esta demanda integrada:

HECHOS

1. Por escritura pública N°6179 del 31-12-1966 de la Notaria Primera de Cali, registrada el 26 de enero de 1967 en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Buga, el señor Alfredo José Ríos Azcarate adquirió el dominio pleno del inmueble de matrícula 373-2307 cuya ubicación y linderos se encuentran en dicha escritura pública.
2. Por escritura pública 5010 de septiembre 25 de 1997 de la Notaria Novena de Cali, ALFREDO JOSÉ RÍOS AZCARATE, actuando en su propio nombre, y además como socio gestor de la Sociedad RIAL S.EN.C vendió a ésta la NUDA PROPIEDAD del inmueble 373-0002307, ubicado en jurisdicción del municipio de San Pedro (Valle), inmueble denominado "Betania" con área aproximada de 133 hectáreas más 4.175 metros cuadrados, incluyendo la casa de habitación, cercas, cultivos y mejoras existentes en el predio.
3. Por escritura pública 5868 del 12 de noviembre de 1997 de la Notaría 9 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate, aclaró que el área del predio de matrícula 373-0002307 no es de 120 hectáreas sino de 95 hectáreas 8.000 metros cuadrados. Agrega que también forma parte de este predio otro contiguo identificado por el No. catastral 0001 - 0007 - 0003 - 000 y matricula inmobiliaria - 373-839 con área de 33 hectáreas 2.800 metros cuadrados. Con base en esta aclaración se concluye que las áreas son: Matricula Inmobiliaria - 373-839 - 33 hectáreas 2.800 metros cuadrados y matricula inmobiliaria 373-0002307 - 95 hectáreas 8.000 metros. Total \$129 hectáreas 800 metros cuadrados.
4. En la misma escritura pública 5010 de septiembre 25 del 97, el señor Alfredo José Ríos Azcarate se reservó el usufructo, el uso y la habitación sobre el 100% del mencionado inmueble, es decir, sobre 129 hectáreas 8.000 metros cuadrados Dicha escritura pública, donde se encuentran los linderos del inmueble, fue registrada en la matrícula 373-2307 (anotaciones No. 050-051-052-053 del 14-11-1997).
5. En la mencionada escritura pública, Alfredo José Ríos Azcarate actuando como vendedor, y al mismo tiempo como representante legal de la sociedad compradora (RIAL S.EN.C) manifestó que hacía la venta por la suma de \$758.386.000, y señaló que RIAL S. EN. C. había pagado el precio en DINERO y a su entera satisfacción, lo cual no corresponde a la verdad, pues en el año 2001, el mismo Alfredo José Ríos Azcarate, actuando como vendedor y a la vez como representante legal de RIAL S.EN.C creó la escritura pública 2592 del 18-09-2001 de la Notaria Segunda de Buga para aclarar en ella el presunto pago

el presunto pago correcto del precio, aclaración que tampoco corresponde a la verdad. Esta "aclaración" fue hecha en el año 2001, cuatro años después de otorgar la escritura 5010 de 1997, con el fin de crear un activo a su favor en contra de RIAL S EN C.

6. Por escritura pública 2576 del 30 de diciembre de 2011 de la Notaria 15 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate canceló los derechos de Usufructo uso y habitación que tenía en el inmueble de matrícula 373-0002307, y asumiendo el papel de representante legal de RIAL S.EN.C, dividió materialmente el inmueble primitivo en dos áreas, una de 58 hectáreas 4.064 metros cuadrados, que llamó LOTE 1, y otra de 37 hectáreas 3.936 metros cuadrados que quedó en cabeza de RIAL S.EN.C, en dominio pleno.
7. En la misma escritura pública 2576 del 30 de diciembre de 2011 de la Notaria 15 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate, actuando como representante legal de RIAL S.EN.C vendió el LOTE No. 1 con área de 58 hectáreas 4.064 metros cuadrados a la sociedad RIZA S.A.S por la suma de \$628.000.000, que la sociedad Riza S.A.S jamás pagó a la sociedad RIAL S.EN.C.
8. Queda claro que las escrituras públicas 5010 de 1997 y 2576 de diciembre de 2011 fueron creadas por Alfredo José Ríos Azcarate para SUSTRAER o birlar fraudulentamente el usufructo, el uso y la habitación que él tenía sobre la finca "Betania", derechos que pertenecían a la sociedad conyugal desde el 27 de marzo de 2011, fecha en la cual falleció su cónyuge Nora Sáenz de Ríos. Como consecuencia de la maniobra contenida en ambas escrituras, la sociedad RIAL S.EN.C quedó como propietaria plena de 37 hectáreas 3.936 metros cuadrados y la sociedad RIZA S.A.S quedó como propietaria de 58 hectáreas 4.064 metros cuadrados. Sin embargo, Alfredo José Ríos Azcarate recibió, a título personal, los dineros que produce el usufructo del 100% de la finca Betania desde 1997 hasta el 31 de diciembre de 2011 perteneciente a RIAL (37 hectáreas). Lo goza de la siguiente manera: Riza S.A.S siembra caña en el predio en el cual figura como dueña, (58 hectáreas 4.064 metros cuadrados) y vende la cosecha en pie al Ingenio Pichichi S.A en ejecución de un contrato sui géneris que le permite a Alfredo José Ríos Azcarate recibir el dinero. Además, recibe el dinero que corresponde al usufructo del área de terreno que pertenece a RIAL S.EN.C, sociedad en la cual Alfredo José Ríos Azcarate no es socio actualmente, pero sí lo es su nueva cónyuge Lucero Salazar Castillo. En conclusión, respecto de la finca "Betania", el señor Alfredo José Ríos Azcarate sustrajo a la sociedad conyugal de él y su difunta esposa Nora Sáenz de Ríos todos los frutos producidos por el inmueble desde septiembre de 1997 hasta el día 27 de marzo de 2011, fecha en que falleció su cónyuge Nora Sanz de Ríos.
9. Por escritura pública 5009 de septiembre 25 de 1997 de la Notaria Novena de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate obrando en su propio nombre y además como representante legal de la sociedad RIAL S.EN.C vendió la nuda propiedad del predio rural denominado BELLAVISTA ubicado en jurisdicción del municipio de San Pedro con un área de 61 hectáreas 9.173 metros cuadrados con matrícula inmobiliaria 373-0000840 distinguido por los linderos que figuran en dicha escritura pública. El precio de venta tasado por el mismo Alfredo José Ríos Azcarate fue de \$102.206.000 que dijo tener recibidos a entera satisfacción, lo cual no corresponde a la verdad. Al mismo tiempo y en la misma escritura pública, Alfredo José Ríos Azcarate se reservó sobre el 100% del inmueble los derechos de usufructo uso y habitación, y advirtió que esos derechos le

190
3
pertenerían mientras viva, con el fin de que por su fallecimiento el dominio pleno del predio se consolide en cabeza de la sociedad RIAL S.EN.C. Dicha escritura pública se registró en la matrícula 373-0000840, (anotaciones: 031-032-033-034).

10. Por escritura pública 2575 del 30-12-2011 de la Notaria 15 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate, obrando como socio gestor de la sociedad RIAL S.EN.C produjo los siguientes actos:
- a. DIVIDIÓ MATERIALMENTE LA FINCA DENOMINADA BELLAVISTA con área de 61 hectáreas más 9.173 metros cuadrados con matrícula 373-0000840 alinderada así: Norte: en parte con propiedad de José Arismendi y en otra parte callejón al medio con predio de Cristóbal Ramos, oriente: quebrada de presidente al medio con predio de herederos de Julio Valverde, Jesús López y terrenos que fueron de Carmen Rivera y predio de Enrique Lemus, sur: con propiedad de Pedro Valverde y predio que fue de Manuel Antonio García; occidente;: en parte con predio de José Arismendi y en otra parte con la carretera central del Valle.
 - b. La división material quedó así: Lote No.1 Hacienda Bellavista con área de 33 hectáreas más 2.631 metros cuadrados con los linderos establecidos en la misma escritura pública y ÁREA RESTANTE un predio con una cabida de 28 hectáreas más 6.542 metros cuadrados con los linderos señalados en la misma escritura pública.
 - c. En la misma escritura pública 2575 del 30 de diciembre de 2011, Alfredo José Ríos Azcarate obrando en su condición de socio gestor de la sociedad RIAL S.EN.C. vendió a la sociedad RIZA S.A.S el LOTE No.1 HACIENDA BELLAVISTA con área de 33 hectáreas más 2.631 metros por un precio de \$105.000.000 que la parte vendedora declaró haber recibido mediante "operación contable de compensación de obligaciones de fecha 15 de diciembre de 2011, cuyo soportes fueron los pagarés presentados por RIZA S.A.S PARA su cobro", operación que, según mis poderdantes, fue fraudulenta porque la compensación de pagarés allí mencionada se refiere a "pagarés" que contablemente nunca existieron, y cuyo valor no entró al activo de RIAL S. EN. C.
 - d. En la misma escritura pública 2575 del 30 de diciembre de 2011, Alfredo José Ríos Azcarate canceló los derechos de usufructo uso y habitación que le correspondían por el Lote No.1 Hacienda Bellavista, sin cancelar los derechos de usufructo uso y habitación sobre el predio restante que tiene un área de 28 hectáreas más 6.542 metros cuadrados.
11. Queda claro que las escrituras públicas 5009 de 1997 y 2575 de 2011 fueron creadas por Alfredo José Ríos Azcarate para SUSTRAER o birlar fraudulentamente el usufructo, el uso y la habitación que él tenía sobre la finca "Bellavista", derechos que pertenecen a la sociedad conyugal desde el 27 de marzo de 2011, fecha en la cual falleció su cónyuge Nora Sáenz de Ríos. Como consecuencia de la maniobra contenida en ambas escrituras, la sociedad RIAL S.EN.C quedó como propietaria plena de 28 hectáreas 6.542 metros cuadrados y la sociedad RIZA S.A.S quedó como propietaria de 33 hectáreas 2.631 metros

cuadrados. Sin embargo, Alfredo José Ríos Azcarate sigue recibiendo, a título personal, los dineros que produce el usufructo del 100% de la finca Bellavista desde 1997 hasta hoy a través de la explotación de la "CEBA" de bovinos. En conclusión, respecto de la finca Bellavista, el señor Alfredo José Ríos Azcarate sustrajo a la sociedad conyugal de él y su difunta esposa Nora Sáenz de Ríos todos los frutos producidos por el inmueble desde el 27 de marzo de 2011 hasta el día de hoy.

12. Por escritura 0167 del 9 de febrero de 2012, Notaria 15 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate (RIAL S EN C) y Álvaro José Ríos Zapata (RIZA SAS) dejaron sin efecto la escritura 2575 del 30 de diciembre de 2011 en la Notaria 15 de Cali. En la actualidad RIAL es titular del dominio pleno del predio Bellavista (373-0000840), pero quien recoge los frutos arbitrariamente es el sr. Alfredo José Ríos Azcarate quien explota el predio mediante la Ceba de Bovinos. En consecuencia, respecto del predio 373-0000840 (Bellavista), el sr. Alfredo José Ríos Azcarate también ocultó a la sociedad de él con su cónyuge Nora Sáenz de Ríos los frutos producidos desde septiembre de 1997 hasta hoy.
13. El señor ALFREDO JOSE RIOS AZCARATE hizo estos negocios en su condición de representante legal tanto de Riza SAS como de Rial S EN C. Por esa razón, y a pesar de las "enajenaciones", el señor Ríos Azcarate continuó explotando y beneficiándose del usufructo total de las 157 hectáreas de la primitiva finca, antes y después del 27 de marzo de 2011 fecha del fallecimiento de su cónyuge Nora Sáenz de Ríos.
14. Desde el 27 de marzo de 2011 en adelante, el señor Alfredo José Ríos Azcarate recibió frutos derivados del predio BETANIA (MI 373-2307) por valor aproximado de \$1951.719.242. Estos frutos, que siguen causándose pertenecen a la sociedad conyugal existente con su cónyuge Nora Sáenz de Ríos fallecida el 27 de marzo de 2011.
15. Dichos frutos fueron ocultados por el señor Alfredo José Ríos Azcarate como activos de la sociedad conyugal en los inventarios y avalúos que figuran en el proceso de sucesión de la difunta Nora Sáenz de Ríos.
16. Al abrirse el proceso de sucesión de la señora Nora Sáenz de Ríos en el Juzgado Quinto de Familia de Oralidad de Cali, el señor Alfredo José Ríos Azcarate también ocultó la existencia de aproximadamente 300 cabezas de ganado que pastan en las fincas Betania y Bella Vista, ya referidas, las cuales serán evaluadas pericialmente dentro del proceso.
17. Por escritura pública N°660 del 11-10-2007 de la Notaria 22 de Cali, Alfredo José Ríos Azcarate adquirió el 50% del dominio pleno del inmueble de matrícula N°370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36). Por medio de la mencionada escritura pública la señora Lucero Salazar Castillo adquirió el 50% de dicho inmueble.
18. Por escritura pública N°3153 del 04-08-2015 de la Notaria Tercera de Cali Alfredo José Ríos Azcarate vendió el 50% del mencionado inmueble a la señora María Lucero Salazar Castillo. Esta enajenación se realizó después del 27 de marzo de 2011, fecha en que falleció la señora Nora Sáenz de Ríos. Por consiguiente, la enajenación que hizo el señor Ríos Azcarate de su cuota de

dominio en dicho inmueble constituye VENTA DE COSA AJENA en perjuicio de la sociedad conyugal existente con la difunta Nora Sáenz de Ríos.

19. Hasta el 27 de marzo de 2011, el señor Alfredo José Ríos Azcarate se apropió de todas las rentas producidas por el usufructo derivado de la finca Betania. Después de cancelado su derecho de usufructo siguió recibiendo, de hecho, todos los frutos derivados de esa finca. En ambas circunstancias, la apropiación de los frutos por parte del señor Alfredo José Ríos Azcarate perjudicó a las SOCIEDADES RIAL S EN C y RIZA SAS, a sabiendas de que el 50% de los frutos totales, tasados en \$975.859.621 forman parte de la HERENCIA de los herederos Nora Lucia Ríos Sáenz, Carlos Alfredo Ríos Sáenz y Luz Helena Ríos Sáenz.
20. El 1° de abril de 2013, el señor Alfredo José Ríos Azcarate vendió las acciones que tenía en RIZA SAS (10%). Esta venta se hizo después de la muerte de su Cónyuge, pero la ocultó en los inventarios de los bienes de la sociedad conyugal.

DEMANDA

Mediante el trámite del proceso verbal declarativo de mayor cuantía, con citación y audiencia de los demandados, solicito se haga por sentencia las siguientes declaraciones:

PRIMERA: El demandado Alfredo José Ríos Azcarate está obligado a devolver doblados, en dinero, los frutos Civiles producidos por la finca BETANIA (matrículas inmobiliarias N° 373-2307 y 373-839), ubicada en el Municipio de Buga, desde el 27 de marzo de 2011, con el fin de que ellos formen parte del activo de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

SEGUNDA: El demandado Alfredo José Ríos Azcarate está obligado a devolver doblado, en dinero, el 50% del inmueble de matrícula N°370-405574 (apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36) con el fin de que dicho activo forme parte de la sociedad conyugal existente entre él y la difunta Nora Sáenz de Ríos.

TERCERA: Declárese que el demandado pierde los gananciales que le corresponderían en la liquidación de la sociedad conyugal por concepto de los frutos causados en el uso y goce de dicho inmueble. (370-405574)

CUARTA: Condénese en costas a la parte demandada en caso de oposición

DERECHO

Artículos 1781 a 1848 del Código Civil, artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso.

CUANTIA Y COMPETENCIA

Es competente su despacho por ser Cali el último domicilio de la difunta Nora Sáenz de Ríos y además, domicilio de los demandados, y por la cuantía que estimo en la suma de \$1.951.719.242.

PROCEDIMIENTO

Es el del proceso verbal declarativo de mayor cuantía.

JURAMENTO ESTIMATORIO

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art 1824 de Código Civil la sanción que afecta al cónyuge Alfredo José Ríos Azcarate consistente en devolver a la sucesión, en dinero, el doble de los frutos ocultados por él en su condición de cónyuge supérstite, taso bajo juramento la indemnización en la suma de \$1.951.719.42, según el informe rendido por el Ingenio Pichichi S.A, el cual se adjunta.

MEDIDAS CAUTELARES

A.- Solicito que en el auto admisorio se ordene la inscripción de la demanda en el inmueble de matrícula N°373-2307 y 373-839 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Buga.

B.- Decrétese el embargo de los créditos que por concepto de frutos paga el Ingenio Pichichi al cónyuge sobreviviente Alfredo José Ríos Azcarate. (Art 593 #4 C.G.P).

C.- Ordénese EL SECUESTRO de los semovientes que se encuentren en el momento de la diligencia pastando en las fincas Betania y Bella Vista ubicadas en el Municipio de San Pedro y distinguidas por las matriculas N°373-839 y 373-2307.

D.- Ordénese el embargo y secuestro del 50% del inmueble de matrícula 370-405574, apartamento 301 edificio Ankara, ubicado en Cali en la calle 12 Norte N°9A-36, incluyendo las rentas o arrendamientos que se deriven del 50% de dicho inmueble.

ANEXOS

Presento una copia de la demanda para el archivo y tres copias de ella y sus anexos para los traslados correspondientes. Adjunto el CD que contiene la demanda integrada.

PRUEBAS

A.- DOCUMENTALES

- 1.- poder. Obra en el expediente.
- 2.- Escritura pública N°6179 del 31-12-1966 de la Notaria Primera de Cali. Obra en el expediente. ✓
- 3.- Escritura pública N°5010 del 25-09 -1997 de la Notaria Novena de Cali. Obra en el expediente. ✓
- 4.-Escritura Pública N°5868 del 11-12-1997 de la Notaria Novena de Cali. (Documento nuevo). ✓
- 5.- Escritura pública N°2592 del 18-09-2001 de la Notaria Segunda de Buga. Obra en el expediente. ✓
- 6.- Escritura pública N°2577 del 30-12-2011 de la Notaria Quince de Cali. Obra en el expediente. ✓
- 7.- Escritura pública 2576 del 30 de diciembre de 2011 de la Notaria 15 de Cali. Obra en el expediente. ✓
- 8.- Escritura pública 2592 del 18 de septiembre de 18-09-2001 de la Notaria 2° de Buga. (Documento nuevo). ✓

- 9.- Escritura pública 167 del 9 de febrero de 2012 Notaria 15 de Cali. (Documento nuevo). /
- 10.- Escritura pública N°660 del 11-10-2007 de la Notaria Veintidós de Cali. Obra en el expediente. /
- 11.- Escritura pública N° 3153 del 04-08-2015 de la Notaria tercera de Cali. Obra en el expediente. /
- 12.- Certificado de Tradición de los inmuebles de matrícula N°373-839, 373-000840 y 373-2307. (Nuevos). /
- 13.- Certificado de tradición del inmueble de matrícula N°370-405574. Obra en el expediente. /
- 14.- Actas N°18 y 20 de la sociedad Riza SAS. Obra en el expediente. /
- 15.- Relación contable de los dineros pagados al señor Alfredo José Ríos Azcarate desde el 27 de marzo de 2011, fecha en que falleció la cónyuge Nora Sáenz de Ríos hasta la fecha de dicha relación. Obra en el expediente. /
- 16.- Certificado de Cámara de Comercio sobre constitución y gerencia de la sociedad Rial S EN C y de la Sociedad Riza SAS. Obra en el expediente. /
- 17.- Escritura pública 5009 del 25 de septiembre de 1997 Notaria 9° de Cali. /
- 18.- Escritura pública 2575 del 30 de diciembre de 2011 Notaria 15 de Cali. /

B.- INTERROGATORIO DE PARTE. Cítese a Alfredo José Ríos Azcarate, cónyuge sobreviviente y Alba Teresa Ríos Zapata, representante legal de la sociedad Riza SAS para que respondan el interrogatorio que se les formulará en audiencia sobre los hechos de esta demanda.

C.- EXHIBICION. De conformidad con los artículos 266 a 268 del C.G.P, solicito se ordene la exhibición parcial de los libros y papeles del Ingenio Pichichi S.A que tengan relación directa con los pagos que por concepto de frutos ha entregado ese Ingenio al demandado Alfredo José Ríos Azcarate desde el 27 de marzo de 2011, y a la sociedad Riza SAS, a través de la socia Alba Teresa Ríos Zapata desde el 1 de enero de 2015 en adelante. Afirmo que dichos documentos se encuentran en poder de las personas llamadas a exhibirlos. Se trata de asientos contables que tienen relación con el pago de frutos.

D.- PERITACION. Desígnese perito idóneo para que rinda dictamen sobre los siguientes puntos:

- 1.- Valor indexado y actualizado de los frutos causados desde el 27 de marzo de 2011 hasta el momento del dictamen pagados al señor Alfredo José Ríos Azcarate por el Ingenio Pichichi S.A, y del 10% de las acciones del señor Ríos Azcarate en la sociedad Riza SAS a Álvaro José Ríos Zapata y Alba Teresa Ríos Zapata
- 2.- Valor indexado del dinero que por concepto de frutos debe devolver a la sucesión de Nora Sáenz de Ríos el señor Alfredo José Ríos Azcarate mediante la aplicación del artículo 1824 del Código Civil.
- 3.- Avaluo comercial del 50% del inmueble de matrícula N°370-405574.

NOTIFICACIONES

DEMANDANTES: Carlos Alfredo Ríos Sáenz, heredero de Nora Sáenz de Ríos, mayor de edad, vecino de Cali, residente en la Avenida 5 Norte N°20-95 apartamento 201 Edificio El Tirol, con Correo electrónico cardarsenc@hotmail.com; Nora Lucia Ríos Sáenz, heredera de Nora Sáenz de Ríos, Mayor de edad, vecina de Cali, residente en la calle 21 Norte N°4N-05 apartamento 1102 Edificio la Fontana, correo electrónico norarios11@hotmail.com.

DEMANDADOS: Alfredo José Ríos Azcarate, cónyuge sobreviviente, mayor de edad, vecino de Cali, residente en la calle 12 Norte N°9A-36 apartamento 301 Edificio Ankara, Correo electrónico riosazcarate@1213@gmail.com, teléfono numero 300 618 4198 y María Lucero Salazar Castillo, mayor de edad, vecina de Cali, cónyuge actual de Alfredo José Ríos Azcarate, residente en la calle 12 Norte N°9A-36, Apto 301- Edificio Ankara, teléfono 300-618418. Desconozco su correo electrónico.

APODERADO DE LOS DEMANDANTES: Luis Jair Polanco Moreno. Mayor de edad, vecino de Cali, abogado en ejercicio con TP N°3896 del CSJ, con oficina en la carrera 8 N°9-68 oficina 604, teléfono 8810665, correo electrónico luisjahirpolancoabogado@hotmail.com

Atentamente,



LUIS JAIR POLANCO M.

TP N° 3896 del C.S.J

PAGOS POR CONTRATO DE PROVEDURIA DE CAÑA Y CUENTAS EN PARTICIPACION FINCA BETANIA RIOS 2 CODIGO 3229 Y 3020
ALFREDO RIOS AZCARATE CC. 2.510.649 Y RIZA SAS. 891.304.914

DETALLE	BENEFICIARIO	TONS	SALDO LIQ CAÑA	SERVICIOS	INTERESES	PRESTAMOS	ANTICIPOS	FACTORING	SALDO NETO	DCTO DE PAGO	FECHA PAGO
1	Liquidacion caña	3158,203	95.810.758	-140.000			-68.962.844		26.707.914	7700020324	13.07.2011
	Liquidacion caña	2575,750	80.119.059				-7.746.687		72.372.372	7700021302	11.08.2011
	Liquidacion caña	6510,060	198.917.506				-7.686.627		191.230.879	7700022229	13.09.2011
	Liquidacion caña	902,850	28.223.766				-15.699.230		12.524.536	7700023915	09.11.2011
	Ajuste final año/2011		7.500.448						7.500.448	7700027680	07.03.2012
	Liquidacion caña	2570,050	77.425.352	-5.624.000	-847.424	-10.791.712	-60.162.216		0		
	Liquidacion caña	5833,442	175.153.477		-291.978	-14.208.288	-7.253.972		153.399.239	7700032682	16.08.2012
	Liquidacion caña	665,920	20.455.954	-5.980.942	-337.970		-14.137.042		0		
	Ajuste final año/2012		0						0		
	Ajuste final año/2012		8.177	-8.177					0		
	Liquidacion caña	2159,710	58.162.429		-1.560.759		-56.601.670		0		
	Liquidacion caña	6882,970	185.297.484	-5.238.884	-180.610		-13.033.283	-9.000.000	157.844.707	7700043360	14.08.2013
	Liquidacion caña	827,150	23.442.290		-246.347		-19.389.300		3.806.643	7700045950	07.11.2013
	Ajuste final año/2013		0						0		
	Liquidacion caña	1923,395	54.144.276				-54.144.276		0		
	Liquidacion caña	6261,234	190.398.680	-10.477.768	-727.141		-8.786.313		170.407.458	7700053996	13.08.2014
	Liquidacion caña	286,890	8.578.379	-220.000			-6.931.345		1.427.034	7700054781	10.09.2014
	Ajuste final año/2014		0						0		
	Liquidacion caña	648,524	20.423.979				-20.423.979		0		
	Liquidacion caña	1726,454	54.254.740	-220.000			-32.518.597		21.516.143	7700061082	13.04.2015
	Liquidacion caña	5983,470	228.911.472				-41.211.808		187.699.664	7700065641	11.09.2015
	Ajuste final año/2015		17.389.342	-288.000					17.101.342	7700070815	13.02.2015
	Liquidacion caña	1807,790	82.268.652				-65.290.902		16.977.750	7700071522	14.03.2016
	Liquidacion caña	6950,690	344.833.022				-71.288.249		273.544.773	7700076801	15.09.2016
	TOTAL	57674,552	1.951.719.242	-28.197.771	-4.192.229	-25.000.000	-571.268.340	-9.000.000	1.314.060.902		

55

PAGOS POR CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACION FINCA ALBANIA CODIGO 1075
RIZA SAS. 891.304.914

FECHA	DETALLE	BENEFICIARIO	TONS	SALDO LIQ CAÑA	SERVICIOS	INTERESES	PRESTAMOS	ANTIPOPOS	FACTORING	SALDO NETO	DCO DE PAGO	FECHA PAGO
abr-11	Liquidación caña finca 1457 (cpa oca	891304914	5314,013	366.986.149	-27.412.217	-610.990				338.962.942	7700018579-8772-8890	11-18-20.05.2011
sep-11	Liquidación caña	891304914	1946,040	63.483.620				-23.958.277		39.525.343	7700023065	07.10.2011
dic-11	Ajuste final año 2011 finca 1457	891304914		7.427.361				7.427.361		7.427.361	7700027708	17.03.2012
dic-11	Ajuste final año 2011 finca 1075	891304914		286.184				286.184		286.184	7700027708	17.03.2012
abr-12	Liquidación caña	891304914	1236,803	38.894.144				-38.894.144		0		
jul-12	Liquidación caña	891304914	3677,964	106.879.136				-20.306.727		86.572.409	7700032632	13.08.2012
sep-12	Liquidación caña	891304914	1978,910	58.227.051				-10.960.228		47.266.823	7700034728	10.10.2012
dic-12	Ajuste final año 2012 finca 1075	891304914		8.177				8.177		8.177		
jun-13	Liquidación caña	891304914	6002,610	168.746.891		-3.545.453		-48.990.618	-18.000.000	98.210.820	7700042463	11.07.2013
oct-13	Liquidación caña	891304914	2238,920	60.123.940	0			-20.042.960		40.080.980	7700046127	12.11.2013
dic-13	Ajuste final año 2013 finca 1075	891304914		0				0		0		
may-14	Liquidación caña	891304914	6123,470	172.427.427		-451.988		-37.988.559	-20.000.000	113.986.880	7700052076	10.06.2014
oct-14	Liquidación caña	891304914	1567,151	42.518.464	-3.384.874			-26.186.735		12.946.855	7700056754	10.11.2014
nov-14	Liquidación caña	891304914	40,247	1.120.960						1.120.960	7700057534	09.12.2014
dic-14	Ajuste final año 2014 finca 1075	891304914		0						0		
abr-15	Liquidación caña	891304914	5683,942	177.568.082				-36.201.220	-15.000.000	126.366.862	7700061973	11.05.2015
oct-15	Liquidación caña	891304914	980,861	38.629.399				-38.629.399		0		
nov-15	Liquidación caña	891304914	324,210	12.883.332				-10.009.590		2.873.742	7700068680	10.12.2015
dic-15	Ajuste final año 2015 finca 1075	891304914		17.788.164						17.788.164	7700070815	23.02.2016
mar-16	Liquidación caña	891304914	4454,430	195.722.548				-33.761.401		161.961.147	7700072217	12.04.2016
	TOTAL		41569,571	1.529.724.029	-30.797.091	-4.608.431	0	-345.979.858	-53.000.000	1.095.385.649		

PAGOS POR CONTRATO DE PROVEEDURIA DE CAÑA Y CUENTAS EN PARTICIPACION FINCA BETANIA RIOS 2 CODIGO 3229 Y 3020
ALFREDO RIOS AZCARATE CC. 2.510.649 Y RIZA SAS. 891.304.914

	DETALLE	BENEFICIARIO	TONS	SALDO LIQ CAÑA	SERVICIOS	INTERESES	PRESTAMOS	ANTICIPOS	FACTORING	SALDO NETO	DCTO DE PAGO	FECHA PAGO
	Liquidacion caña	2510649	3158,203	95.810,758	-140.000			-68.962.844		26.707.914	7700020324	13.07.2011
	Liquidacion caña	2510649	2575,750	80.119,059				-7.746.687		72.372.372	7700021302	11.08.2011
	Liquidacion caña	2510649	6510,060	198.917,506				-7.686.627		191.230.879	7700022229	13.09.2011
	Liquidacion caña	2510649	902,850	28.223,766				-15.699,230		12.524,536	7700023915	09.11.2011
	Ajuste final año/2011	2510649		7.500,448						7.500,448	7700027680	07.03.2012
	Liquidacion caña	2510649	2570,050	77.425,352	-5.624,000	-847,424	-10.791,712	-60.162,216		0		
	Liquidacion caña	2510649	5833,442	175.153,477		-291,978	-14.208,288	-7.253,972		153.399,239	7700032682	16.08.2012
	Liquidacion caña	891304914	665,920	20.455,954	-5.980,942	-337,970		-14.137,042		0		
	Ajuste final año/2012	2510649		0						0		
	Ajuste final año/2012	891304914		8.177	-8.177					0		
	Liquidacion caña	891304914	2159,710	58.162,429		-1.560,759		-56.601,670		0		
	Liquidacion caña	891304914	-6882,970	185.297,484	-5.238,884	-180,610		-13.033,283	-9.000,000	157.844,707	7700043360	14.08.2013
	Liquidacion caña	891304914	827,150	23.442,290		-246,347		-19.389,300		3.806,643	7700045950	07.11.2013
	Ajuste final año/2013	891304914		0						0		
	Liquidacion caña	891304914	1923,395	54.144,276				-54.144,276		0		
	Liquidacion caña	891304914	6261,234	190.398,680	-10.477,768	-727,141		-8.786,313		170.407,458	7700053996	13.08.2014
	Liquidacion caña	891304914	286,890	8.578,379	-220,000			-6.931,345		1.427,034	7700054781	10.09.2014
	Ajuste final año/2014	891304914		0						0		
	Liquidacion caña	891304914	648,524	20.423,979				-20.423,979		0		
	Liquidacion caña	891304914	1726,454	54.254,740	-220,000			-32.518,597		21.516,143	7700061082	13.04.2015
	Liquidacion caña	891304914	5983,470	228.911,472				-41.211,808		187.699,664	7700065641	11.09.2015
	Ajuste final año/2015	891304914		17.389,342	-288,000					17.101,342	7700070815	13.02.2015
	Liquidacion caña	891304914	1807,790	82.268,652				-65.290,902		16.977,750	7700071522	14.03.2016
	Liquidacion caña	891304914	6950,690	344.833,072				-71.288,249		273.544,773	7700076801	15.09.2016
	TOTAL		57674,552	1.951.719,242	-28.197,771	-4.192,229	-25.000,000	-571.268,340	-9.000,000	1.314.060,902		

72

1009

Departamento del Valle



República de Colombia

NOTARÍA 3 DE CALI

Carrera 6a. No. 8-30 Tels: 881 0416 - 884 3367 - Cali Valle

E-mail: notaria_tercera@hotmail.com

_____ Copia de la Escritura Pública No. _____ de fecha _____ de _____

Que se expide para: _____

Contrato:

Otorgantes:

Importante:

Con el presente documento debe:

- Tramitar boleta fiscal
- Inscribir en la oficina de registro de instrumentos públicos de _____
- Si se trata de hipotecas debe cumplir este requisito dentro de los 60 días siguientes.

Dr. Jorge Enrique Caicedo Zamorano
Notario



República de Colombia

000411



Aa021760088

AGOSTO 2015

ESCRITURA NÚMERO : TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES ----- No. 3153

FECHA: AGOSTO 04 DE 2015 -----

CLASE DE ACTO : COMPRAVENTA (Cod.0125) 50% -----

VENDEDOR : ALFREDO JOSE RIOS AZCARATE. CC. 2.510.649 -----

COMPRADORA : MARIA LUCERO SALAZAR CASTILLO. CC. 38.860.028 -----

MATRICULA INMOBILIARIA No. 370- 405574 , 370- 405552 Y 370- 405561 -----

DIRECCION : CALLE 12 NORTE 9 A- 36 EDIFICIO "ANKARA" -----

VALOR VENTA: \$103.000.000 -----

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes de AGOSTO del año DOS MIL QUINCE (2015), ante mí, LILIANA RAMIREZ NARANJO, ENCARGADA _____, Notario Tercero de este Círculo de Cali, Comparecío : ALFREDO JOSE RIOS AZCARATE , Mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 2.510.649 hábil para contratar y obligarse, quien obra en este acto en su propio nombre y representación y expuso : PRIMERO.- Que por medio del presente público instrumento transfiere a título de venta real y enajenación perpetua en favor de MARIA LUCERO SALAZAR CASTILLO. CC. 38.860.028 el 50% de los derechos que tiene en común y proindiviso sobre los siguientes inmuebles que se describen a continuación en el edificio "ANKARA" Propiedad Horizontal en el municipio de Santiago de Cali, en la Calle 12 Norte No. 9 A -36 , edificio construido sobre un lote de terreno con área de 877.97 mts2, comprendido dentro de los siguientes Linderos Generales: NORTE: en línea quebrada en extensión de 31.97 mts con predio que es o fue de Leonardo Garcia. SUR: en extensión de 31.35 mts con predio que es o fue de Guillemina Velez de Betancourt. ESTE: en línea quebrada en una extensión de 34.32 mts con predios que son o fueron de Joaquin Puschendore y de Nelly Mondoil de Valero y OESTE: en línea quebrada en una extensión de 40.71 mts con la calle 12 norte de la actual nomenclatura urbana.

APARTAMENTO 301 EDIFICIO "ANKARA" Propiedad Horizontal. Ubicación : Tercer piso del Edificio ANKARA. Area : tiene un área privada de 161.46 mts2. Area total construida : 191.59 mts2. Consta de hall de acceso, sala, comedor, baño social, hall de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

NOTARIA
DEL CIRCULO
DE CALI
LILIANA RAMIREZ
NARANJO
NOTARIA (E)

10395334AR#48374
05/12/2014

cadena s.a. 05-035310

cadena s.a. no. 85933330

10531XTCM45G448T
27/11/2016



115000

alcobas, estar de T.V, alcobas, dos alcobas, un baño, alcoba principal con vestier y baño, cocina, patio de ropas, alcoba y baño del servicio. Tiene para su uso exclusivo el balcón "AB" (16.78 mts²). **LINDEROS** : Partiendo del punto 1 localizado en el suroeste de la unidad, a la izquierda de la entrada nos desplazamos al punto 2 en 3.95 mts, al 3 en 2.55 mts, al punto 4 en 4.15 mts, muro común y columna común al medio con apartamento No. 203 (2° nivel) al punto 5 en 3.20 mts, al 6 en 3.90 mts, al 7 en 3.30 mts, al 8 en línea querada en 2.30 mts, al 9 en 2.75 mts, al 10 en 115 mts y al punto 11 en línea quebrada en 3,70 mts muros comunes. Ventanas comunes, columnas comunes y puertas comunes al medio con el balcón AB y el vacío común al antejardin común con frente a la calle 12 Norte. Al punto 12 en línea quebrada en 6.60 metros, al 13 en 0.70 mts, al 14 en 0.75 metros al 15 en 0.70 mts, al punto 16 en 3.75 mts, muros comunes, columnas comunes y buitron común al medio con predio que es o fue de Lenoardo Garcia, al punto 17 en 1.15 mts, al 18 en 3.65 metros, al 19 en 1.35 mts, al 20 en línea quebrada en 0.90 metros, al 21 en 2.85 mts, al 22 en 3.15 mts, al 23 en 3.45 mts, al 24 en 1.65 mts, al 25 en 1.90 mts, muros comunes, ventanas comunes, columnas comunes al medio con el vacío al patio-jardín B común; al punto 26 en 3.00 mts, y al punto inicial 1 en 1.60 mts, muro común al medio y puerta común de acceso a este apartamento al medio con circulaciones comunes y hall de ascensor común. Nota: del área alinderada de este apartamento se excluyo el área de 4 columnas y 2 buitrones, que figuran en el plano de la división con las letras A y B respectivamente, por ser comunes. Uso Exclusivo: por razones de funcionalidad, acceso y por ser anexo inseparable de esta unidad privada, se le concede al propietario o usuario el uso y goce exclusivo del balcón AB por todo el tiempo que dure el edificio bajo la condición de mantenerlo y cuidarlo a expensas de su propio peculio. A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 370- 405574 , Predio No. B009600600000. - **GARAJE No. 6** - Edificio "ANKARA" Propiedad Horizontal. Area Privada : 12.40 mts².- **LINDEROS**: Partiendo del punto 16, localizado en el noroeste de la unidad, nos desplazamos al unto 18 en 2.50 mts, línea divisoria común al medio con área de circulación vehicular y maniobras común, al punto 19 en 5.00 mts, línea divisoria común al medio con garaje No.7, al punto 19 en 2.30 mts, muro común al medio con predio que es o fue de Guillermina Veez de Betancouit y al punto inicial 16 en línea quebrada y cuarv a en 5.30 mts, línea divisoria común al medio con el garaje No.5 . A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 370-



República de Colombia

000412



405552 . Predio No. B009600360000.- GARAJE No,15 - Edificio "ANKARA" Propiedad Horizontal. Area Privada : 9.24 mts2.- LINDEROS: Partiendo del punto 40 localizado en el noroeste de la unidad, nos desplazamos al punto 41 en 2.20 mts, línea divisoria común al medio con área de circulación vehicular y maniobras común, al punto 33 en 4.20 mts, línea divisoria común al medio con garaje No.16 al punto 35 en 2.20 línea divisoria común al medio con el garaje No.12 y al punto inicial 40 en 4.20 mts, línea divisoria común al medio con hall de ascensor común. A este inmueble le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 370- 405561 . Predio No. B009600450000.- A estos inmuebles les corresponden los Folios de Matricula Inmobiliaria No. 370- 405574 , 370- 405552 Y 370- 405561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Estos inmuebles están sometidos al Regimen de Propiedad Horizontal según escritura No. 2153 del 15.10.1992 de la Notaria 14 de Cali. Reformado por escritura No.4851 del 20.12.1993 de la Notaria 14 de Cali. Reformado por escritura No.2652 del 30.04.2003

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área y los linderos del inmueble, la venta se realiza como cuerpo cierto. **SEGUNDO.-** Que el Vendedor adquirió el anterior inmueble por escritura No.660 del 11 de Octubre de 2007 de la Notaria 22 de Cali, debidamente registrada al folio de matricula inmobiliaria Número 370- 405574 , 370- 405552 Y 370- 405561 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali. **TERCERO.** Garantiza la exponente que el inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de embargo demanda censo hipotecas, anticresis, limitación al dominio, y en general de todo gravamen y que saldrá al saneamiento en los casos previstos por la ley. **CUARTO.** Que el precio de esta venta es la suma de **CIENTO TRES MILLONES DE PESOS M/C (\$103.000.000)** los cuales manifiesta el exponente vendedor tener recibidos a entera satisfacción de manos del comprador, en el acto de firmarse esta escritura. **QUINTO.** Que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato al comprador a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos y costumbres propias del mismo, sin reservarse nada para si y lo autoriza para obtener copia de esta escritura y proceder al registro de la misma. Presente **MARIA LUCERO SALAZAR CASTILLO**, mayor de edad, identificada con la cedula No. 38.860.028, quien obra en este acto en su propio nombre y representación y expuso : **A)** Que obrando en la calidad antes indicada, acepta la presente escritura y la venta del 50% en ella contenida en su favor por estar en un todo de acuerdo con lo

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.

\$12000

pactado. B) Que con esta compra queda dueña de la totalidad del Inmueble.- LEY 258/96: Presente la Compradora, indagada por el Notario sobre su estado civil, manifiesta bajo la gravedad de juramento que es casada con sociedad conyugal vigente con el Vendedor y por quedar dueña de la totalidad del inmueble, de común acuerdo manifiestan que SI Afectan a vivienda familiar el presente inmueble.- -Leída la presente escritura por los otorgantes, la aceptan, la aprueban y la firman por ante mi el Notario que de lo expuesto doy fe, advertidos de las formalidades legales del registro, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de acuerdo al Artículo 231 de la Ley 233 de Diciembre 20 de 1.995; lo encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no observarse 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 manda el Artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y firman en constancia. _____

Derechos \$ 325.279 _____ Decreto 1681 Septiembre 16 de 1996. Modificado por Resolucion No.0641 de Enero de 2015 . Retención en la Fuente \$ 1.030.000 _____

IVA: \$68.413 Recaudos Superintendencia y Fondo de Notariado \$21.900 EXENTOS DE PAZ Y SALVO NACIONAL Decreto 2503 Diciembre 29 de 1987. Se agregan comprobantes. Presentaron CERTIFICADO(S) DE PAZ Y SALVO PREDIAL No. 5100211771, 5100211770, 5100205232 MUNICIPIO DE CALI-VALLE _____

A NOMBRE DE MARIA LUCERO SALAZAR CASTILLO _____

DIRECCION C 12 No. 9 A - 36 _____

PREDIO: B009600600000 - B009600360000 - B009600450000 _____

AVALUO \$198.240.000 - \$ 3.814.000 - \$ 2.861.000 _____

Paz y Salvo de Valorizacion 9100323958 - 9100323957 - 9100325100 _____

correspondiente al (los) mismo(s) Predio(s) y vigente(s) a la fecha _____

La presente escritura se corrió en las hojas números: Aa021760088, Aa021760089, Aa021 _____



República de Colombia

000429



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA E.P# 3153 DEL 04-08-2015, DE LA NOTARIA 3 DE CALI DEL CIRCULO DE CALI

760087

Alfredo Rios Ascarate

ALFREDO RIOS ASCARATE

C.C. 2510649

ESTADO CIVIL CASADO

DIRECCION-TELEFONO *calle 12 norte 9A36 Apt. 301.*

ACTIVIDAD ECONOMICA *AGRICULTURA*

Maria Lucero Salazar Castillo

MARIA LUCERO SALAZAR CASTILLO

CC. 38860028

ESTADO CIVIL *Casada*

DIRECCION -TELEFONO *Calle 12N 79A-36 Apto 301.*

ACTIVIDAD ECONOMICA *Hogar.*



LILIANA RAMIREZ N

LILIANA RAMIREZ NARANJO

NOTARIO TERCERO DEL CIRCULO DE CALI E.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



24/11/2016 10532456291XMC

05-12-2014 1032XVAVK-1743J

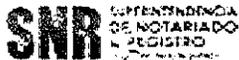
Caedema S.A. 85.593.310

Caedema S.A. 85.593.310

ES FIEL COPIA SIMPLE Y AUTENTICA DEL ORIGINAL
EXPEDIDA EN 3 HOJAS CON DESTINO A
EL USO DEL INTERESADO. 24 MAY 2017
SANTIAGO DE CALI,
HOY.

NOTARIA J
DEL CIRCULO
DE CALI
LILIANA RAMIREZ
NARANJO
NOTARIA (E)

41
51



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

Certificado generado con el Pin No: 17052449935738092

Nro Matrícula: 373-839

Página 1

Impreso el 24 de Mayo de 2017 a las 03:16:01 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: 373 - BUGA DEPTO: VALLE MUNICIPIO: SAN PEDRO VEREDA: SAN PEDRO
FECHA APERTURA: 26-05-1977 RADICACIÓN: 77-01459 CON: ESCRITURA DE: 31-12-1976
CÓDIGO CATASTRAL: 76670000100000007000300000000000 COD CATASTRAL ANT: 76670000100070003000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

DE TERRENO. EXTENSION SUPERFICIAARIA. DE 33 HECTAREAS Y 2.800 METROS CUADRADOS. ALINDERADO ASI: NORTE: PREDIO DE EDUARDO MOLIN M.; ORIENTE; LA CARRETERA CENTRAL DEL VALLE; SUR; EL LINDERO GENERAL DE LA HACIENDA BETANIA O SEA LA LINEA DE CHAMBIMBAL; OCCIDENTE, PREDIO DEL DOCTOR ALONSO ARAGON QUINTERO.

COMPLEMENTACION:

001.- REGISTRO DEL 03 DE SEPTIEMBRE DE 1.925. ESCRITURA 466 DEL 26 DE AGOSTO DE 1.925. NOTARIA 1A DE TULUA. \$60.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: LOPEZ, LUIS ANGEL. DE: LOPEZ ELVIRA. DE: LOPEZ LICENIA. DE: LOPEZ DE HURTADO MARIA. DE: HURTADO, LUIS. A: ROJAS ALEJANDRO. A: BOCANEGRA JERONIMO. A: TRIANA CARLOS. A: RAMOS CRISTOBAL. A: TORRES JUAN. 002.- REGISTRO DEL 22 DE MAYO DE 1.926 SENTENCIA DEL 15 DE FEBRERO DE 1.926. JUZGADO 3 DEL CIRCUITO DE BUGA. \$ 40.00 CODIGO 150. MODO DE ADQUISICION ADJUDICACION SUCESION. DE: BEJARANO FRANCISCO. A: BEJARANO FRANCISCO MARIA. 003.- REGISTRO DEL 13 DE AGOSTO DE 1.931 ESCRITURA 343 DEL 04 DE AGOSTO DE 1.931. NOTARIA 1A DE BUGA. \$7.380.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION COMPRAVENTA. DE: RIVERA DONCEL VIUDA DE SANCLEMENTE, CARMEN. A: AZCARA BECERRA; JUAN JOSE. 004.- REGISTRO DEL 04 DE FEBRERO DE 1.943. ESCRITURA 29 DEL 12 DE ENERO DE 1.943. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$ 180.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: SANCLEMENTE RIVERA, JOSE MARIA. A: AZCARATE BECERRA JUAN JOSE. 005.- REGISTRO DEL 27 DE DICIEMBRE DE 1.943. ESCRITURA 1.682 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 1.943. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$40.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. (4 LOTES). DE: TASCÓN ULPIANO. A: RIOS ALFREDO DE J. 006.- REGISTRO DEL 04 DE ENERO DE 1.944. ESCRITURA 1.717 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.943. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$ 700.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: ARANGO VIUDA DE CLAVIJO, JUSTINA. A: RIOS, ALFREDO DE J. 007.- REGISTRO DEL 30 DE JUNIO DE 1.944. ESCRITURA 863 DEL 16 DE JUNIO DE 1.944. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$190.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: ZUIGA, MANUEL ERNESTO. A: RIOS, ALFREDO DE J. 008.- REGISTRO DEL 04 DE AGOSTO DE 1.944. ESCRITURA 1.066 DEL 18 DE JULIO DE 1.944. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$400.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: ARCE, MARIA FERENTINA. DE: DELGADO ARCE, ROMILIO. A: RIOS, ALFREDO DE J. 009.- REGISTRO DEL 26 DE AGOSTO DE 1.946. ESCRITURA 1.386 DEL 13 DE AGOSTO DE 1.946. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$1.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: RAMOS PEVARANDA, CRISTOBAL. DE: SANCHEZ DE RAMOS, GREGORIA. A: RIOS, ALFREDO DE J. 010.- REGISTRO DEL 28 DE ENERO DE 1.948. ESCRITURA 53 DEL 12 DE ENERO DE 1.948 NOTARIA 1A. DE TULUA \$2.000.00. CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: TRIANA ROJAS, CARLOS. A: RIOS, ALFREDO DE J. 011.- REGISTRO DEL 26 DE ABRIL DE 1.954. ESCRITURA 423 DEL 12 DE ABRIL DE 1.954. NOTARIA 1A DE BUGA, \$ 500.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: PEVA BEJARANO, BALTAZAR. A: RIOS, ALFREDO DE J. 012.- REGISTRO DEL 08 DE MARZO DE 1.957. ESCRITURA 189 DEL 25 DE FEBRERO DE 1.957. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$55.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: VASQUEZ CANO, MANUEL. DE: CORREA LOAIZA, JUAN BAUTISTA. DE: FLOYD DE CORREA, LILIA. A: GALLEG0 FLOREZ, JULIO. 013.- REGISTRO DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 1.957. ESCRITURA 949 DEL 12 DE JULIO DE 1.957. NOTARIA 2A. DE BUGA. \$4.000.00 CODIGO 610 FALSA TRADICION. COMPRAVENTA. DE: TORRES VIUDA DE ROJAS, RUFINA. DE: ROJAS TORRES, JORGE ENRIQUE. DE: ROJAS TORRES, MARIA ELVIA. DE: ROJAS TORRES, VICTORIA. DE: ROJAS TORRES, JUANA. A: RIOS, ALFREDO DE J. 014.- REGISTRO DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1.957. ESCRITURA 1.651 DEL 05 DE NOVIEMBRE DE 1.957. NOTARIA 2A. DE BUGA. ACLARACION. DE: TORRES VIUDA DE ROJAS, RUFINA. DE: ROJAS TORRES, JORGE ENRIQUE. DE: ROJAS TORRES, MARIA ELVIA. DE: ROJAS TORRES, VICTORIA. DE: ROJAS TORRES, JUANA MARIA. A: RIOS, ALFREDO DE J. 015.- REGISTRO DEL 10 DE ABRIL DE 1.958. SENTENCIA DEL 09 DE DICIEMBRE DE 1.957. JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUGA. \$281.600.00. CODIGO 150. MODO DE ADQUISICION. ADJUDICACION SUCESION. DE: AZCARAE, JUAN JOSE. A: SINISTERRA VIUDA DE AZCARATE, ISABEL. 016.- REGISTRO DEL 27 DE JUNIO DE 1.958. ESCRITURA 588 DEL 11 DE JUNIO DE 1.958. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$70.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: GALLEG0 FLOREZ, JULIO A: VASQUEZ ALZATE, MATIAS. A: GONZALEZ DE VASQUEZ, CARMEN EMILIA. 017.- REGISTRO DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 1.958. ESCRITURA 1.236 DEL 08 DE NOVIEMBRE DE 1.958. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$3.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: BEJARANO, FEDERICO. A: RIOS, ALFREDO DE J. 018.- REGISTRO DEL 17 DE FEBRERO DE 1.959. ESCRITURA 68 DEL 21 DE ENERO DE 1.959. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$70.000.00 CODIGO 111. MODO DE ADQUISICION. RESOLUCION/ DE: VASQUEZ ALZATE, MATIAS. DE: GONZALEZ DE VASQUEZ, CARMEN EMILIA. A: GALLEG0 FLOREZ, JULIO. 019.- REGISTRO DEL 25 DE FEBRERO DE 1.959. ESCRITURA 151 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.959. NOTARIA 1A. DE BUGA. \$12.000.00 CODIGO 101. MODO DE ADQUISICION. COMPRAVENTA. DE: BEJARANO, FRANCISCO MARIA. A: RIOS, ALFREDO DE J. 020.- REGISTRO DEL 08 DE OCTUBRE DE 1.959. ESCRITURA 681 DEL 13 DE JULIO DE 1.959. NOTARIA

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-059-2022

AVALUO COMERCIAL



Tipo de Inmueble: APARTAMENTO

Localización: Calle 12N No. 9-36 Apartamento 301

Edificio ANKARA

Barrio Juanambú

Cali

SOLICITANTE:

MERCEDES GOMEZ

ELABORADO POR:

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALÚO N° 059-2022

Santiago de Cali, febrero 21 de 2022

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

Cali, febrero 21 de 2022

Doctora

MERCEDES GOMEZ

Ciudad

ASUNTO: Avalúo comercial

De acuerdo con lo solicitado por ustedes, adjunto el avalúo comercial del apartamento 301 del edificio Ankara ubicado en la calle 12N No. 9-36 en el barrio Juanambú de la ciudad de Cali.

Cualquier inquietud adicional que usted tenga al respecto, gustosamente se la atenderé.

Cordialmente,



Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

Matr. 1791

Registro Abierto de Avaluadores AVAL 14972234

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

AVALUO COMERCIAL

APARTAMENTO

UBICACION

Calle 12N No. 9*36 apartamento 301

Edificio Ankara

Barrio Juanmbú

Cali

SOLICITANTE

MERCEDES GOMEZ

PERITO AVALUADOR

Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

FECHA DEL INFORME

Cali, febrero 21 de 2022

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE Código: AV-059-2022

1. INFORMACION BASICA

1.1 SOLICITANTE DEL AVALUO

MERCEDES GOMEZ

1.2 FECHA DEL INFORME

Febrero 21 de 2022

1.4 CLASE DE INMUEBLE

APARTAMENTO

1.5 PROPIETARIO

Angela María Jaramillo Montoya

1.6 LOCALIZACION

Calle 9N No. 12-36 apartamento 301, edificio Ankara barrio
Juanambú.

1.7 ESTRATO

Seis (6)

1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Escrituras y certificado de tradición

1.9 PROPOSITO DEL AVALUO

Conocer el valor comercial real que tendría en el Mercado Inmobiliario, el predio que más adelante describiremos: entendiéndose por valor comercial real o justiprecio del mismo, el valor por el cual podría negociarse, en un tiempo razonable y en condiciones normales del Mercado Inmobiliario, sin que medie fuerza alguna en la transacción.

1.10 COORDENADAS: 3°27'31.34"N 76°32'12.29"O

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

1.11 Ubicación en Mapa



UBICACION EDIFICIO ANKARA

2. INFORMACION JURIDICA

2.1 TITULO DE ADQUISICION

Escritura No. 660 del 11 de octubre de 2007 de la Notaría 22 de Cali.

2.2 MATRICULA INMOBILIARIA

370-405574, 370-405552 y 370-405561

3 CARACTERISTICAS URBANISTICAS DEL SECTOR

3.1 REGLAMENTACION URBANISTICA

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT de la ciudad de Cali, el inmueble está ubicado en una zona de uso residencial neta en la Unidad de Planificación Urbana: Versalles

Tratamiento Urbanístico: Consolidación Urbanística C 1

Artículo 310. Consolidación Urbanística – C1. Sectores residenciales con adecuadas condiciones urbanísticas donde se pretende mantener el

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-059-2022

patrón urbanístico existente debido a su calidad y estado de conservación.

3.2. ENTORNO

Area de actividad mixta con buenas vías de acceso como son las avenidas 8N y 9N y la calle 9N que son unas importantes vías del sector.

3.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

Las vías de acceso al predio están pavimentadas y en buen estado de conservación.

3.4 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con todos los servicios públicos de acueducto energía, alcantarillado, gas y teléfono.

3.5 TRANSPORTE PUBLICO

El servicio de transporte público en el sector es bueno. Por el sector circula el transporte masivo MIO.

3.6 ESTADO DE CONSERVACION

Bueno

4 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 EL TERRENO

POSICION:	Medianero
TOPOGRAFIA:	Pendiente ligera
FORMA GEOMETRICA:	Rectangular

4.2 LINDEROS GENERALES DEL INMUEBLE

Contenidos en la escritura No. 660 del 11 de octubre de 2007 de la Notaría 22 de Cali.

4.3 AREAS

Area apartamento 301:	161.46 m2
Garaje 6:	12.40 m2
Garaje 15:	9.24 m2

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

5. INFORMACION DEL INMUEBLE

5.1 DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION

El apartamento consta de: sala, comedor, cocina, oficios, alcoba de servicio con baño, baño social, tres alcobas, dos baños, estar y dos balcones. El apartamento tiene dos garajes. El edificio tiene portería 24 horas.

5.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

SISTEMA CONSTRUCTIVO:	Columnas y vigas en concreto
PISOS:	Mármol
FACHADA:	ladrillo a la vista y pintura
MUROS:	En ladrillo
VENTANERIA:	En aluminio
PUERTAS:	En madera
BAÑOS:	Enchapados en cerámica

5.2 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

El estado de conservación de la construcción es bueno.

6. ASPECTO ECONOMICO

6.1 UTILIZACION ECONOMICA DEL INMUEBLE: Vivienda

6.2 COMERCIALIZACION: Moderada

6.3 ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

En el sector donde se encuentra ubicado el inmueble la actividad edificadora es baja.

6.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

La perspectiva de valorización del predio es media, teniendo en cuenta la ubicación del inmueble.

7 METODOLOGIAS VALUATORIAS

7.1 METODO APLICADO

Para determinar el valor comercial del inmueble avaluado se aplicó el método comparativo, que en la Resolución 620 del IGAC del 23 de septiembre de 2008, se define así:

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022

Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8 CUADRO DE AREAS Y VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA	Vr/M2	Vr. TOTAL
Valor Apato. 301	161,46	\$ 3.300.000	\$ 532.818.000
Valor terrazas	12,78	\$ 1.650.000	\$ 21.087.000
Valor garaje 3		Global	\$ 24.000.000
Valor garaje 4		Global	\$ 24.000.000
VALOR TOTAL INMUEBLE			\$ 601.905.000

9. NOTAS GENERALES:

1. El valor consignado en este avalúo corresponde al valor comercial en fecha actual, teniendo en cuenta las características especiales del inmueble y el Mercado de Finca Raíz en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble.
2. Suponemos que el inmueble tenga su situación jurídica saneada o sea que al efectuarse un estudio de títulos de dicho inmueble se conceptúe que está sin vicios que afecten su situación y área.
3. Hemos realizado el avalúo sin realizar un estudio de títulos por ser competencia de un análisis diferente al solicitado.
4. El suscrito evaluador deja constancia que no tiene interés actual o contemplado en el inmueble avaluado.
5. Vigencia del avalúo un año, según lo estipulado en artículo No. 19 del Capítulo III del Decreto 1420 de Julio 24 de 1998



Arq. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

Matr. Prof. 1791

Registro Abierto de Avaluadores AVAL 14972234

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-059-2022

ANEXO FOTOGRAFICO



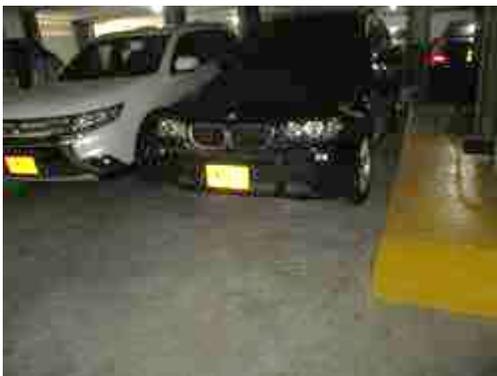
JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS

MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES

AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

AV-059-2022



JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

AVALUOS
MIEMBRO DEL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AFILIADO A LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
AV-059-2022



EL SUSCRITO GERENTE DE LA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

CERTIFICA

Que el Arquitecto **JUAN JOSÉ URIBE DE FRANCISCO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.972.234 de Cali, cuenta con el Registro Nacional de Avaluadores RNA No. 1426 acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia – ONAC desde el mes de septiembre del año 1998 y se encuentra activo e inscrito al Registro Abierto de Avaluadores RAA en las siguientes especialidades:

- **CATEGORÍA 1 INMUEBLES URBANOS:** Desde el 24 de febrero de 2017

Que el Arquitecto Uribe de Francisco, es afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el mes de enero del año dos mil quince (2015).

Que el Arquitecto Uribe de Francisco, pertenece actualmente al Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca desde el año dos mil quince (2015).

Que el Arquitecto Uribe de Francisco, ha sido comisionado y ha participado en la elaboración de más de mil avalúos de predios urbanos y rurales a nivel Valle del Cauca desde la fecha en que inició su vinculación al Comité de Avalúos.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente en la ciudad de Santiago de Cali, a los diez (10) días del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).



OSCAR JULIO GÓMEZ GALLEGO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 58N-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597

CUENTA DE COBRO No. 059-2022

Febrero 17 de 2022

MERCEDES GOMEZ

A

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

DEBE

Por concepto de honorarios por la elaboración del avalúo del apartamento 301 del edificio Ankara ubicado en la calle 12N No. 9-36 en el barrio Juanambú de la ciudad de Cali, la suma de cuatrocientos cincuenta mil pesos. (\$ 450.000).

Autorizo para que el valor de la presente cuenta sea consignado en la cuenta de ahorros 30400115719 de Bancolombia a nombre de Juan José Uribe, cc. 14972234.



JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO

cc. 14.972.234 de Cali