

## RV: CONTESTA CIÓN DE DEMANDA REIVINDICATORIO Y EXCEPCIONES PREVIAS

alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>

Mar 26/07/2022 14:17

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito  
<j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tarde Señores

Juzgado Segundo Promiscuo municipal El Cerrito - Valle.

Mediante le presente, procedo a presentar escrito de contestación de demanda y se proponen excepciones previas al proceso REIVINDICATORIO DE DOMINO, dentro de los términos establecidos por la Ley, igualmente se adjuntan los archivos de contestación, de excepciones previas y constancia de notificación por correo electrónico a la parte demandada.

Del señor Juez,

Atentamente.

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**  
**ABOGADO**  
**CARRERA 85C2 # 55 A - 28 APTO 503 TORRE F**  
**TEL 316 4911939 - 378 8852**

---

**De:** alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>

**Enviado:** martes, 26 de julio de 2022 1:12 p. m.

**Para:** Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito  
<j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** CONTESTA CIÓN DE DEMANDA REIVINDICATORIO Y EXCEPCIONES PREVIAS

Buenas tarde Señores

Juzgado Segundo Promiscuo municipal El Cerrito - Valle.

Mediante le presente, procedo a presentar escrito de contestación de demanda y se proponen excepciones previas al proceso REIVINDICATORIO DE DOMINO, dentro de los términos establecidos por la Ley, igualmente se adjuntan los archivos de contestación y de excepciones previas

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.**

***REF: CONTESTACIÓN DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO  
DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA  
S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ.  
RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00***

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado del señor **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda De REIVINDICATORIO DE DOMINIO instaurada por el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, con base en los hechos que seguidamente expongo o poniéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

Los hechos de la demanda los contestó así:

**EL HECHO PRIMERO:** Es cierto, en cuanto a la venta que hizo LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. a el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, pero en lo referente a lo manifestado en el numeral 1.1 del hecho primero de la demanda las mayores adecuaciones las realizaron mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLOREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**( la primera es la madre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ, quien también obra como poseedora de buena fe del inmueble objeto de la presente demanda), puesto que el día primero (1º) del mes de abril del año 2015, fecha en la que entraron en posesión del inmueble, este solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno que permitiera que el inmueble objeto de la demanda fuera habitable en condiciones dignas, pues el mismo estaba prácticamente en estado de abandono por su propietario en ese entonces **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**,

**EL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, aunque el mismo es la reiteración del hecho Primero, en otras palabras y con distinto orden, pero en cuanto a las mejoras del inmueble estas fueron realizadas por la parte DEMANDADA, pues como se contestó en el hecho PRIMERO, al momento en que mis poderdante entraron en posesión del mismo solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno.

**EL HECHO TERCERO:** Es cierto, que no se registra enajenación por parte del quien figura como actual propietario en el folio de matrícula número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda

de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, pero reitero por segunda vez, que las mejoras del inmueble tales como construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente contestación de la demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, construcción de las habitaciones, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, fueron realizadas por la parte DEMANDADA, pues como se contestó en el hecho PRIMERO, al momento en que mis poderdante entraron en posesión del mismo solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno.

**EL HECHO CUARTO:** Es cierto, como se demuestra mediante la presentación del folio de matrícula número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA.

**EL HECHOS QUINTO:** Es cierto en lo que respecta al encabezado del Hecho QUINTO, en cuanto a la titularidad del derecho de dominio que adquirió el demandante ORLANDO GALVIS JARAMILLO, el día 21 del mes de diciembre del año 2017, pero que para esta fecha mis poderdantes, la parte demandada en el proceso de la referencia, venían ejerciendo la posesión del inmueble de forma quieta, pacífica e ininterrumpida desde hace más de dos (2) años ocho (8) meses, 21 días.

Respecto de los punto 5.1 y 5.2 nos oponemos a las calumniosas y falsa manifestaciones de la parte demandante en los puntos aludidos, ya que la posesión que ejercen mis poderdantes se origina y justifica en que el día 29 de enero del año 2010 les fue cedido a los demandados **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** y **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO**, por parte del señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**.

**LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LIMITADA LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE**, acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012 (documentos que apporto como prueba en la presente contestación de la demandad de la referencia).

Posteriormente, en el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado correspondiente a la suma de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343 (documentos que aportó como prueba en la presente contestación de la demandad de la referencia). Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la EMPRESA CIMA S.A.S, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657 (QUE SE APORTA COMO PRUEBA CON LA PRESENTE CONTESTACIÓN). Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaria el representante legal de la Constructora CIMA LTDA., el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ JEREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor (LA QUE TAMBIÉN APORTAMOS COMO PRUEBA).

A raíz de los antecedentes anteriores, a unado a que el tiempo transcurría y la Constructora CIMA LTDA. Ahora **CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE** no cumpliera con su compromiso y sumado a conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después cinco(5) largos años de espera, mis poderdantes se vieron obligados a entrar en posesión habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como habitaciones, pisos, baterías sanitarias, baños, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto, energía y gas domiciliario.

Es falso lo manifestado por la parte demandante en cuanto que los demandados hayan proferido amenazas en su contra, esto es una declaración calumniosa que no se pasará por alto porque la misma constituye el delito de injuria y calumnia tipificado en los artículo 221 y 222 del Código Penal Colombiano que expresan lo siguiente:

**“Artículo 221. Calumnia. El que impute falsamente a otro una conducta típica, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de diez (10) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

**Artículo 222. Injuria y calumnia indirectas. A las penas anteriores quedará sometido quien publicare, reproducere, repitiere injuria o calumnia imputada por otro, o quien haga la imputación de modo impersonal o con las expresiones se dice, se asegura u otra semejante.”**

Por lo que si no se retiran las mismas, se solicitará al despacho la respectiva compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación para que adelante la correspondiente investigación penal.

Otra aseveración falsa y sin fundamento, es la afirmación del demandante, en cuanto a que la parte demandada se haya comprometido con él a un presunto pago o reconocimiento económico por el valor del inmueble o la restitución del mismo, pues mis poderdante desde un principio o desde el inicio de la posesión pacífica, la han ejercido con ánimo de señores y dueños, desconociendo esa calidad en el señor GALVIS JARAMILLO y de la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S.

Como puede observar el despacho del señor Juez, con la narración de los hechos que contestan el hecho quinto y sus subdivisiones se justifica la posesión por parte de mis mandantes y que a su vez la han ejercido de manera, quieta pacífica e ininterrumpida.

**EL HECHO SEXTO:** Que el presente hecho y la denuncia realizada por los demandantes son actos temerarios e irresponsables y además constituyen el delito de FALSA DENUNCIA CONTRA PERSONA DETERMINADA contemplado en el artículo 436 del Código Penal Colombiano, por cuanto la posesión ejercida por mi mandante no es producto de la violencia sino del incumplimiento del LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE, CONSTRUCTORA CIMA S.A.S., a quien se le canceló parte del precio pactado en una promesa de compraventa de vivienda de interés social, los gastos de escrituración compraventa del mismo, posesión que igualmente se ejerce con el fin de no hacer más gravosa su condición de víctima dentro del DELITO DE ESTAFA CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 246 DEL CÓDIGO PENAL COLOMBIANO, agravado por el numeral 1° del artículo 247 del mismo estatuto, del cual es victimario el representante legal de la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S., el señor HENRY MARTÍNEZ JEREZ, normas penales que expresan lo siguiente:

### “CAPITULO TERCERO

#### De la Estafa

**Artículo 246. Estafa. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

**En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.**

**La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

**Artículo 247. Circunstancias de agravación punitiva. La pena prevista en el artículo anterior será de cuatro (4) a ocho (8) años cuando:**

1. El medio fraudulento utilizado tenga relación con vivienda de interés social."

Conducta penal que debe ser investigada, y para lo cual solicito a su despacho se sirva de manera respetuosa compulsar copias a la FISCALÍA GENERAL DELA NACIÓN para que adelante la respectiva investigación o indagación penal.

Razones estas por las que mis mandantes Procedieron a ocupar el inmueble prometido en venta desde hace más de cinco (5) años del que reitero, se habían cancelado ciertos valores correspondientes a la compraventa de vivienda de interés social y por el que además se le había adjudicado un subsidio de vivienda familiar del que la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. podría disponer en su calidad de vendedor de una vivienda de interés social.

**EL HECHO SÉPTIMO:** Es falsa y errada la manifestación del HECHO SÉPTIMO de la demanda, dado que Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social; Así mismo la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado el cual supera los siete (7) años tres (3) meses, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**EL HECHO OCTAVO:** Es cierto el hecho de que los demandantes le han concedido poder para impetrarla presenta acción a su apoderado, Pero es totalmente falso que el valor de lo construido en el inmueble al mes de septiembre de 2013 corresponda a la suma de \$74.000.000, pues estas solo constaban de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno que permitiera que el inmueble objeto de la demanda fuera habitable en condiciones dignas, la suma de \$74.000.000 corresponde al valor de una vivienda de interés social terminada, lo cual no se ajusta la valor de unas mejoras insipientes las cuales existían hasta el mes de septiembre del año 2013, que son las misma que se encontró mi poderdante en el mes de abril del año 201, fecha en la que se inició la posesión de mis mandantes, lo real en este caso es que entre lo construido y el terreno donde este está cimentado sumen un valor aproximado a los \$15.000.000.

RESPECTO A LOS PUNTOS 8.1 Y 8.2 del hecho OCTAVO, de LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE, No son ciertos y no los reconocemos, en cuanto al primero (Lucro cesante) Por cuanto no existe ninguna obligación entre mis poderdantes y el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, puesto que no hay un negocio jurídico pendiente entre los mismos del cual su incumplimiento genere la no recepción de frutos o canones de arrendamientos.

CON RESPECTO AL DAÑO EMERGENTE: Según las mismas manifestaciones del señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, este conocía y estaba enterado que el inmueble objeto de la demanda que adquirió mediante compraventa estaba en posesión de mis mandantes, no obstante esa información, procedió bajo su responsabilidad a efectuar dicha compra, por consiguiente los daños que reclama en la presente demanda debe reclamarlos al LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE, quien le transfirió la propiedad de un inmueble objeto de ESTAFA que se agrava porque este es parte de un proyecto de vivienda de interés social.

En síntesis si debe reclamar algún perjuicio esto lo debe efectuar a su LITISCONSORTE CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA.

## EXCEPCIONES

Me permito proponer a nombre de mis representados, LA EXCEPCIÓN DE MERITO DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS) y/o PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

### FUNDAMENTOS FACTICOS DE LAS EXCEPCIONES:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando desde el día primero (1°) de abril del año 2015, el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en él.

**Segundo:** Mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, se propusieron enfocar sus esfuerzos en adquirir una vivienda de interés social en el municipio de El Cerrito, por lo tanto decidieron reunir el valor de la cuota inicial para aprovechar un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario,

urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA que le fue cedido a ellos por el señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** el día 29 de enero del año 2010, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**.

**Tercero:** LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA antes CIMA LIMITADA, acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012.

**Cuarto:** En el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado por valor de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343.

**Quinto:** Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la empresa demandada, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657. Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaria el representante legal de la Constructora CIMA LTDA, el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ RAMÍREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor.

**Sexto:** El día primero (1º) del mes de abril del año 2015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1º) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

**Décimo:** Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado en el hecho **NOVENO** de los fundamentos facticos de las EXCEPCIONES, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**Décimo primero:** La Constructora CIMA S.A.S., demandante dentro del proceso de la referencia, de forma fraudulenta vendió el inmueble que han venido poseyendo mis mandantes desde abril primero (1) del año 2015 al señor ORLANDO GALVIS JARAMILLO según aparece en el certificado de tradición y libertad sobre la situación jurídica del inmueble que ha expedido el señor registrador de instrumentos públicos y privados de este circuito.

**Décimo segundo:** Los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de

6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito.

**Décimo tercero:** Los hechos que anteceden, constituyen los argumentos facticos que demuestran que mis mandantes son los poseedores irregulares del inmueble objeto de la demanda de la referencia, que es un predio urbano vivienda de interés social, ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del municipio del CERRITO – VALLE DEL CAUCA, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, y que han adquirido su propiedad por “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” por haber tenido la posesión ininterrumpida por un término superior a CINCO(5) AÑOS como lo contempla el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que expresa lo siguiente:

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

“A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

Por esta misma razón a los demandantes han perdido su derecho de dominio por PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, en otras palabras, POR LA EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LAS EXCEPCIONES

### LEY 791 ARTÍCULO 2º

Esta norma contiene la autorización expresa para que tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva puedan alegarse por vía de acción, es decir, a través de una demanda, u oponerse por vía de excepción, esto último legitima nuestra postura como parte demandante para oponernos a las pretensiones de la demanda, esgrimiendo como argumento que el derecho sobre el inmueble objeto de la presente demanda que persiguen los accionantes se ha extinguido por no haberse ejercido con anterioridad.

El artículo 2º de la Ley 791 de 2002 dice:

**“Artículo 2º.** *Agréguese un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor:*

*"La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella"*

## **LEY 9ª DE 1989 ARTÍCULO 51:**

Esta norma contempla un término especial para la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, al respecto dice lo siguiente:

Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989,

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

“A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

De acuerdo a los documentos aportados, se pudo determinar que el proyecto urbanización “CIUADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de **la empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LISTISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE**, estaba catalogado como proyecto de vivienda de interés social, por tanto el término aplicable para la prescripción adquisitiva de dominio y a su vez la prescripción extintiva difiere del contemplado en la Ley 791 del 2002 que reduce el término de las prescripciones extraordinarias de veinte (20) años a 10 años y las ordinarias las reduce de 10 años a 5 años; pues para el caso del Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, estos términos varían cuando se trata de vivienda de interés social, teniendo que, la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria tiene como requisito la posesión del inmueble pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a TRES (3) años y cuando se trata de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, el término de la posesión del bien inmueble debe ser de CINCO(5) años o más para alegarla.

De tal manera que la posesión que vienen ejerciendo mis poderdantes excede el plazo mínimo que exige Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 para que los poseedores sean declarados los dueños y a su vez estos SIETE (7) años y TRES (3) meses son suficiente para alegar la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** o para que se decrete la **EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS**.

## **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

La Sala Civil de Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01-** en su parte considerativa, numeral 4.3 manifestó lo siguiente con relación a la prescripción extintiva de dominio y la prescripción adquisitiva de dominio cuando estas son alegadas en oposición a la demanda de reivindicación del dominio.

*“4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, ceja incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales.*

*La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación:*

*"Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)"*

*Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel"*

*El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella" (subrayas ex texto). En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:*

*"Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no hubiera sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvencción, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.*

*"Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, que "si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que*

**el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él" (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).**

*"Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva aparece que la posesión pacífica, pública y continua, por el término legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 2518 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser un mera declaración que, por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.*

*"Tal como lo ha señalado la Corte, "siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) u además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio" (G.J. t. XXX, pag. 72 3 (destacado fuera de texto)*

De lo anterior se desprende que La máxima autoridad judicial de la jurisdicción civil del país en la reiterada jurisprudencia que hace tránsito doctrina, confirma que es atinado de nuestra parte alegar por vía de excepción, la EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS, así mismo no excluye que igualmente pretendamos la declaratoria de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL respecto del inmueble objeto de la demanda, ya descrito en repetidas oportunidades en la presente escrito de contestación de la demanda; habida cuenta que la pérdida del derecho a accionar pretendiendo la reivindicación, se constituye en pérdida de la propiedad, que en consecuencia deriva en el nacimiento del derecho de dominio en cabeza de quien viene ejerciendo la posesión en los términos que la Ley exige.

## **DECLARACIONES Y CONDENAS**

Conforme a los fundamentos facticos y jurídicos expuestos, solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

**PRIMERO:** Declarar probada LA EXCEPCIÓN DE MERITO DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS) y/o PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en favor de los poseedores, demandados dentro del presente proceso.

**SEGUNDO:** Declarar y reconocer como propietarios del inmueble objeto de la demanda, ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, a mis poderdantes los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** y **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO** en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueños, quienes valga la redundancia, han poseído el inmueble anteriormente descrito, de manera quieta y pacífica por mas SIETE (7) años y tres meses, lapso de tiempo, que conforme lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es suficiente y necesario para que por medio de disposición judicial adquieran el derecho de dominio.

**TERCERO:** Condenar al señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO** y a LA EMPRESA **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** su LITISCONSORTE NECESARIO como parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

## PRUEBAS

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

### 1. TESTIMONIALES

Procedo a solicitar de manera respetuosa al despacho citar y hacer comparecer para que rindan testimonio a las siguientes personas:

- **JOSÉ CABRERA** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.287.510 con teléfono celular 3104257206 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **MARIELA ROJAS SIERRA** identificada con la cedula de ciudadanía número 55.166.229 con teléfono celular 3137607874 y residente en la CALLE 1 B SUR 14 58 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **ALEIDA FLÓREZ** identificada con la cedula de ciudadanía numero 29.809.338, con teléfono celular 3174653680 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **LUIS ALBERTO CANTOR** identificado con la cedula de ciudadanía numero 6.324.561, con teléfono Celular 3137607874 y residente en la CRA 15 48 43 del municipio del -CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **JOSÉ EDILBERTO GAZO HERNÁNDEZ**, identificado con la Cedula No. 6.315.342 residente en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del Municipio del CERRITO, VALLE DEL

CAUCA, celular 3155107833 y WhatsApp 3185905630 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)

Las cuales prestaran su testimonio respecto de los hechos de la demandas números **1, 6, 7, 8 Y9** que versan de la siguiente manera:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en el.

**Sexto:** El día primero (1º) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el

acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Con estos testimonios se pretende probar el tiempo en el que mis poderdantes viene ejerciendo la posesión del inmueble, las mejoras y construcciones realizadas al inmueble objeto de la demanda y demás aspecto de vital importancia.

-

## 2. DOCUMENTALES:

Presento con esta escrito de contestación los siguientes documentos:

1. Poder para actuar conferido por los demandados.
2. Certificación de disponibilidad de cupos de vivienda en el proyecto “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE”, emitida y firmada por el representante legal de la empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA. De nominación anterior de la LITISCONSORTE NECESARIO DE LA PARTE DEMANDANTE.
3. Certificado de elegibilidad de FINDETER, donde se reconoce que el proyecto de vivienda “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE” tiene el caracteres de vivienda de interés prioritario y social.
4. Acta de adjudicación de cupo de vivienda suscrita por la Constructora demandante y mis poderdantes.
5. Promesa de compraventa suscrita por la Constructora demandada y mi poderdante.
6. Certificado número 248-02-2015 expedido por la OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL CERRITO.
7. Fotocopia del borrador de la Escritura Pública de compraventa no firmada por las partes por inasistencia del VENDEDOR.
8. Copia del recibo donde consta la cancelación por el pago de derechos de escrituración.
9. Copia de carta de autorización para que la constructora demandada pueda cobrar el subsidio de vivienda municipal otorgado por el municipio de EL CERRITO.
10. Copia de certificado donde CIMA LIMITADA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, ahora CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA que certifica que mi poderdante es el beneficiario para el programa de vivienda en LA CIUDADELA LA MERCED.
11. Certificación expedida por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, donde se manifiesta que mi poderdante está vinculado con un producto de cuenta de ahorro programado número 46 965 400 5093 por valor de \$2.854.281.
12. Copia de orden para instalación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE y contrato de nuevo suscriptor a nombre de mi poderdante NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ suscriptor de servicio público de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE S. A. E. S. P., contrato número 00000 30476.
13. Recibos de servicios públicos de acueducto a nombre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y recibo de servicio público de energía proveedor empresa CELSIA COLOMBIA S. A. E. S. P, a nombre de la señora FLÓREZ NAVARRO ALBA MARÍA mis poderdantes.
14. Copia de carta de aprobación de crédito de la caja de compensación familiar COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), para la compra de vivienda, por la suma de \$12.667.600 en UVR de fecha 17 de febrero del 2012.

15. Contrato de obra civil para la adecuación del inmueble ubicado en la calle 1 B Sur número 14 -51 CIUDADELA LA MERCED, suscrito entre mi poderdante y el señor SABAS CARABALÍ CHARA.
16. Fotografía de la vivienda y el proceso de adecuación de la misma a cargo de mis poderdantes.
17. Recibo de pago de predial y colilla de pago de Redeban corresponsal Bancolombia que prueba el pago realizado por los demandantes.
18. certificado de pago de impuesto predial.
19. Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil dela Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

### 3. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito de manera respetuosa al despacho practicar diligencia de Inspección judicial al inmueble objeto de la presente demanda.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículo 765, Artículos 2518 al 2535 del Código Civil Colombiano, Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 y Artículo 2 de la Ley 791 del 2002 en concordancia con el artículo 2529 del Código Civil Colombiano y la Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil dela Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**.

### NOTIFICACIONES

- A los demandados: En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes en la Calle 1B Sur No. 14 – 51del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, teléfonos 312 2305154 - 314 8934389 – (602) 514 1520 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: [dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com).

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

[dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com)

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.**

***REF: EXCEPCIONES PREVIAS DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO  
DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA  
S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ  
NAVARRO.  
RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00***

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO**, personas mayores de edad, y de esta vecindad, demandados dentro del proceso de la referencia, respetuosamente , solicito a su Despacho, que previo el trámite del proceso correspondiente, con citación de los señores **ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITISCONSORCIO CON CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, representada legalmente por el el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, igualmente mayor de edad y de esta vecindad, demandantes dentro del proceso referido, proceda su despacho a efectuar las siguientes:

## DECLARACIONES Y CONDENAS

Solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

**PRIMERO:** Declarar probada LA EXCEPCIÓN PREVIA DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS)” en favor de los poseedores, demandados dentro del presente proceso.

**SEGUNDO:** Declarar y reconocer como propietarios del inmueble objeto de la demanda, ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, a mis poderdantes los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO** en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueños, quienes valga la redundancia, han poseído el inmueble anteriormente descrito, de manera quieta y pacífica por mas SIETE (7) años y tres meses, lapso de tiempo, que conforme lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es suficiente y necesario para que por medio de disposición judicial adquieran el derecho de dominio.

**TERCERO:** Condenar al señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO** y a LA EMPRESA **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** su LITISCONSORTE NECESARIO como parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho

## EXCEPCIONES PREVIAS

Me permito proponer a nombre de mis representados, LA EXCEPCIÓN PREVIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS)” las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

## FUNDAMENTOS FACTICOS DE LAS EXCEPCIONES:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando desde el día primero (1°) de abril del año 2015, el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en él.

**Segundo:** Mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, se propusieron enfocar sus esfuerzos en adquirir una vivienda de interés social en el municipio de El Cerrito, por lo tanto decidieron reunir el valor de la cuota inicial para aprovechar un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA que le fue cedido a ellos por el señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** el día 29 de enero del año 2010, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**.

**Tercero:**LA **CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LIMITADA**, acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012.

**Cuarto:** En el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado por valor de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343.

**Quinto:** Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la empresa demandada, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657. Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaría el representante legal de la Constructora CIMA LTDA, el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ RAMÍREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor.

**Sexto:** El día primero (1º) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1º) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en

general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

**Décimo:** Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado en el hecho **NOVENO** de los fundamentos facticos de las EXCEPCIONES, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**Décimo primero:** La Constructora CIMA S.A.S., demandante dentro del proceso de la referencia, de forma fraudulenta vendió el inmueble que han venido poseyendo mis mandantes desde abril primero (1) del año 2015 al señor ORLANDO GALVIS JARAMILLO según aparece en el certificado de tradición y libertad sobre la situación jurídica del inmueble que ha expedido el señor registrador de instrumentos públicos y privados de este circuito.

**Décimo segundo:** Los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito.

**Décimo tercero:** Los hechos que anteceden, constituyen los argumentos facticos que demuestran que mis mandantes son los poseedores irregulares del inmueble objeto de la demanda de la referencia, que es un predio urbano vivienda de interés social, ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del municipio del CERRITO – VALLE DEL CAUCA, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas

NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, y que han adquirido su propiedad por “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” por haber tenido la posesión ininterrumpida por un término superior a CINCO(5) AÑOS como lo contempla el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que expresa lo siguiente:

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

-  
A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

Por esta misma razón a los demandantes han perdido su derecho de dominio por PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, en otras palabras, POR LA EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LAS EXCEPCIONES

### LEY 791 ARTÍCULO 2º

Esta norma contiene la autorización expresa para que tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva puedan alegarse por vía de acción, es decir, a través de una demanda, u oponerse por vía de excepción, esto último legitima nuestra postura como parte demandante para oponernos a las pretensiones de la demanda, esgrimiendo como argumento que el derecho sobre el inmueble objeto de la presente demanda que persiguen los accionantes se ha extinguido por no haberse ejercido con anterioridad.

El artículo 2º de la Ley 791 de 2002 dice:

*“Artículo 2º. Agréguese un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor:*

*“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona*

*que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella"*

## **LEY 9ª DE 1989 ARTÍCULO 51:**

Esta norma contempla un término especial para la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, al respecto dice lo siguiente:

Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989,

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

-  
A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

De acuerdo a los documentos aportados, se puede determinar que el proyecto urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de **la empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LISTISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE**, estaba catalogado como proyecto de vivienda de interés social, por tanto el término aplicable para la prescripción adquisitiva de dominio y a su vez la prescripción extintiva difiere del contemplado en la Ley 791 del 2002 que reduce el término de las prescripciones extraordinarias de veinte (20) años a 10 años y las ordinarias las reduce de 10 años a 5 años; pues para el caso del Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, estos términos varían cuando se trata de vivienda de interés social, teniendo que, la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria tiene como requisito la posesión del inmueble pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a TRES (3) años y cuando se trata de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, el término de la posesión del bien inmueble debe ser de CINCO(5) años o más para alegarla.

De tal manera que la posesión que vienen ejerciendo mis poderdantes excede el plazo mínimo que exige Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 para que los poseedores sean declarados los dueños y a su vez estos SIETE (7) años y TRES (3) meses son suficiente para alegar la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** o para que se decrete la **EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS**.

## **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

La Sala Civil de Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**- en su parte considerativa, numeral 4.3 manifestó lo siguiente con relación a la prescripción extintiva de dominio y la prescripción adquisitiva de dominio cuando estas son alegadas en oposición a la demanda de reivindicación del dominio.

*“4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, cesa incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales.*

*La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación:*

*"Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)"*.

*Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel".*

*El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella" (subrayas ex texto). En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:*

*"Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no hubiera sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvención, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.*

**"Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, que "si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él" (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).**

*"Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva apareja que la posesión pacífica, pública y continua, por el término legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 2518 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser un mera declaración que, por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.*

*"Tal como lo ha señalado la Corte, "siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) u además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio" (G.J. t. XXX, pag. 72 3 (destacado fuera de texto)*

De lo anterior se desprende que La máxima autoridad judicial de la jurisdicción civil del país en la reiterada jurisprudencia que hace tránsito doctrina, confirma que es atinado de nuestra parte alegar por vía de excepción, la EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS, así mismo no excluye que igualmente pretendamos la declaratoria de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL respecto del inmueble objeto de la demanda, ya descrito en repetidas oportunidades en la presente escrito de contestación de la demanda; habida cuenta que la pérdida del derecho a accionar pretendiendo la reivindicación, se constituye en pérdida de la propiedad, que en consecuencia deriva en el nacimiento del derecho de dominio en cabeza de quien viene ejerciendo la posesión en los términos que la Ley exige.

## PRUEBAS

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

### 1. TESTIMONIALES

Procedo a solicitar de manera respetuosa al despacho citar y hacer comparecer para que rindan testimonio a las siguientes personas:

- **JOSÉ CABRERA** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.287.510 con teléfono celular 3104257206 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **MARIELA ROJAS SIERRA** identificada con la cedula de ciudadanía número 55.166.229 con teléfono celular 3137607874 y residente en la CALLE 1 B SUR 14 58 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **ALEIDA FLÓREZ** identificada con la cedula de ciudadanía numero 29.809.338, con teléfono celular 3174653680 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **LUIS ALBERTO CANTOR** identificado con la cedula de ciudadanía numero 6.324.561, con teléfono Celular 3137607874 y residente en la CRA 15 48 43 del municipio del -CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **JOSÉ EDILBERTO GAZO HERNÁNDEZ**, identificado con la Cedula No. 6.315.342 residente en Calle 1B Sur No. 14 – 51del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, celular 3155107833 y WhatsApp 3185905630 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)

Las cuales prestaran su testimonio respecto de los hechos de la demandas números **1, 6, 7, 8 Y9** que versan de la siguiente manera:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en el.

**Sexto:** El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las

circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Con estos testimonios se pretende probar el tiempo en el que mis poderdantes viene ejerciendo la posesión del inmueble, las mejoras y construcciones realizadas al inmueble objeto de la demanda y demás aspecto de vital importancia.

-

## 2. DOCUMENTALES:

Presento con esta escrito de contestación los siguientes documentos:

1. Poder para actuar conferido por los demandados.
2. Certificación de disponibilidad de cupos de vivienda en el proyecto “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE”, emitida y firmada por el representante legal de la empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA. De nominación anterior de la LITISCONSORTE NECESARIO DE LA PARTE DEMANDANTE.
3. Certificado de elegibilidad de FINDETER, donde se reconoce que el proyecto de vivienda “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE” tiene el caracteres de vivienda de interés prioritario y social.
4. Acta de adjudicación de cupo de vivienda suscrita por la Constructora demandante y mis poderdantes.
5. Promesa de compraventa suscrita por la Constructora demandada y mi poderdante.
6. Certificado número 248-02-2015 expedido por la OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL CERRITO.
7. Fotocopia del borrador de la Escritura Pública de compraventa no firmada por las partes por inasistencia del VENDEDOR.
8. Copia del recibo donde consta la cancelación por el pago de derechos de escrituración.
9. Copia de carta de autorización para que la constructora demandada pueda cobrar el subsidio de vivienda municipal otorgado por el municipio de EL CERRITO.
10. Copia de certificado donde CIMA LIMITADA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, ahora CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA que certifica que mi poderdante es el beneficiario para el programa de vivienda en LA CIUDADELA LA MERCED.
11. Certificación expedida por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, donde se manifiesta que mi poderdante está vinculado con un producto de cuenta de ahorro programado número 46 965 400 5093 por valor de \$2.854.281.
12. Copia de orden para instalación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE y contrato de nuevo suscriptor a nombre de mi poderdante NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ suscriptor de servicio público de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE S. A. E. S. P., contrato número 00000 30476.
13. Recibos de servicios públicos de acueducto a nombre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y recibo de servicio público de energía proveedor empresa CELSIA COLOMBIA S. A. E. S. P, a nombre de la señora FLÓREZ NAVARRO ALBA MARÍA mis poderdantes.
14. Copia de carta de aprobación de crédito de la caja de compensación familiar COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), para la compra de vivienda, por la suma de \$12.667.600 en UVR de fecha 17 de febrero del 2012.
15. Contrato de obra civil para la adecuación del inmueble ubicado en la calle 1 B Sur número 14 -51 CIUDADELA LA MERCED, suscrito entre mi poderdante y el señor SABAS CARABALÍ CHARA.
16. Fotografía de la vivienda y el proceso de adecuación de la misma a cargo de mis poderdantes.
17. Recibo de pago de predial y colilla de pago de Redeban corresponsal Bancolombia que prueba el pago realizado por los demandantes.

18. certificado de pago de impuesto predial.
19. Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

### 3. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito de manera respetuosa al despacho practicar diligencia de Inspección judicial al inmueble objeto de la presente demanda.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 y 100 del código General del proceso, Artículo 765, Artículos 2518 al 2535 del Código Civil Colombiano, Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 y Artículo 2 de la Ley 791 del 2002 en concordancia con el artículo 2529 del Código Civil Colombiano y la Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**.

### PROCESO Y COMPETENCIA

Al presente trámite debe dársele el trámite indicado en el artículo 100 del Código General del Proceso.

### NOTIFICACIONES

- A los demandados: En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes en la Calle 1B Sur No. 14 – 51 del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, teléfonos 312 2305154 - 314 8934389 – (602) 514 1520 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: [dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com).

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

[dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com)

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.**

***REF: CONTESTACIÓN DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO  
DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON  
CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ.  
RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00***

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado del señor **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda De REIVINDICATORIO DE DOMINIO instaurada por el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, con base en los hechos que seguidamente expongo o poniéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

Los hechos de la demanda los contestó así:

**EL HECHO PRIMERO:** Es cierto, en cuanto a la venta que hizo LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. a el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, pero en lo referente a lo manifestado en el numeral 1.1 del hecho primero de la demanda las mayores adecuaciones las realizaron mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLOREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**( la primera es la madre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ, quien también obra como poseedora de buena fe del inmueble objeto de la presente demanda), puesto que el día primero (1º) del mes de abril del año 2015, fecha en la que entraron en posesión del inmueble, este solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno que permitiera que el inmueble objeto de la demanda fuera habitable en condiciones dignas, pues el mismo estaba prácticamente en estado de abandono por su propietario en ese entonces **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**,

**EL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, aunque el mismo es la reiteración del hecho Primero, en otras palabras y con distinto orden, pero en cuanto a las mejoras del inmueble estas fueron realizadas por la parte DEMANDADA, pues como se contestó en el hecho PRIMERO, al momento en que mis poderdante entraron en posesión del mismo solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno.

**EL HECHO TERCERO:** Es cierto, que no se registra enajenación por parte del quien figura como actual propietario en el folio de matrícula número 373-99007 de la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de **la empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, pero reitero por segunda vez, que las mejoras del inmueble tales como construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente contestación de la demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, construcción de las habitaciones, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, fueron realizadas por la parte DEMANDADA, pues como se contestó en el hecho PRIMERO, al momento en que mis poderdante entraron en posesión del mismo solo constaba de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno.

**EL HECHO CUARTO:** Es cierto, como se demuestra mediante la presentación del folio de matrícula número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA.

**EL HECHOS QUINTO:** Es cierto en lo que respecta al encabezado del Hecho QUINTO, en cuanto a la titularidad del derecho de dominio que adquirió el demandante ORLANDO GALVIS JARAMILLO, el día 21 del mes de diciembre del año 2017, pero que para esta fecha mis poderdantes, la parte demandada en el proceso de la referencia, venían ejerciendo la posesión del inmueble de forma quieta, pacífica e ininterrumpida desde hace más de dos (2) años ocho (8) meses, 21 días.

Respecto de los punto 5.1 y 5.2 nos oponemos a las calumniosas y falsa manifestaciones de la parte demandante en los puntos aludidos, ya que la posesión que ejercen mis poderdantes se origina y justifica en que el día 29 de enero del año 2010 les fue cedido a los demandados **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** y **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO**, por parte del señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de **la empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**.

**LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA antes CIMA LIMITADA LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE,** acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012 (documentos que aporto como prueba en la presente contestación de la demandad de la referencia).

Posteriormente, en el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado correspondiente a la suma de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343 (documentos que aporto como prueba en la presente contestación de la demandad de la referencia). Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la EMPRESA CIMA S.A.S, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657 (QUE SE APORTA COMO PRUEBA CON LA PRESENTE CONTESTACIÓN). Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaria el representante legal de la Constructora CIMA LTDA., el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ JEREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor (LA QUE TAMBIÉN APORTAMOS COMO PRUEBA).

A raíz de los antecedentes anteriores, a unado a que el tiempo transcurría y la Constructora CIMA LTDA. Ahora **CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE** no cumpliera con su compromiso y sumado a conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después cinco(5) largos años de espera, mis poderdantes se vieron obligados a entrar en posesión habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como habitaciones, pisos, baterías sanitarias, baños, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto, energía y gas domiciliario.

Es falso lo manifestado por la parte demandante en cuanto que los demandados hayan proferido amenazas en su contra, esto es una declaración calumniosa que no se pasará por alto porque la misma constituye el delito de injuria y calumnia tipificado en los artículo 221 y 222 del Código Penal Colombiano que expresan lo siguiente:

**“Artículo 221. Calumnia. El que impute falsamente a otro una conducta típica, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de diez (10) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

**Artículo 222. Injuria y calumnia indirectas. A las penas anteriores quedará sometido quien publicare, reproducjere, repitiere injuria o calumnia imputada por otro, o quien haga la imputación de modo impersonal o con las expresiones se dice, se asegura u otra semejante.”**

Por lo que si no se retiran las mismas, se solicitará al despacho la respectiva compulsas de copias a la Fiscalía General de la Nación para que adelante la correspondiente investigación penal.

Otra aseveración falsa y sin fundamento, es la afirmación del demandante, en cuanto a que la parte demandada se haya comprometido con él a un presunto pago o reconocimiento económico por el valor del inmueble o la restitución del mismo, pues mis poderdante desde un principio o desde el inicio de la posesión pacífica, la han ejercido con ánimo de señores y dueños, desconociendo esa calidad en el señor GALVIS JARAMILLO y de la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S.

Como puede observar el despacho del señor Juez, con la narración de los hechos que contestan el hecho quinto y sus subdivisiones se justifica la posesión por parte de mis mandantes y que a su vez la han ejercido de manera, quieta pacífica e ininterrumpida.

**EL HECHO SEXTO:** Que el presente hecho y la denuncia realizada por los demandantes son actos temerarios e irresponsables y además constituyen el delito de FALSA DENUNCIA CONTRA PERSONA DETERMINADA contemplado en el artículo 436 del Código Penal Colombiano, por cuanto la posesión ejercida por mi mandante no es producto de la violencia sino del incumplimiento del LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE, CONSTRUCTORA CIMA S.A.S., a quien se le canceló parte del precio pactado en una promesa de compraventa de vivienda de interés social, los gastos de escrituración compraventa del mismo, posesión que igualmente se ejerce con el fin de no hacer más gravosa su condición de víctima dentro del DELITO DE ESTAFA CONTENIDO EN EL ARTÍCULO 246 DEL CÓDIGO PENAL COLOMBIANO, agravado por el numeral 1º del artículo 247 del mismo estatuto, del cual es victimario el representante legal de la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S., el señor HENRY MARTÍNEZ JEREZ, normas penales que expresan lo siguiente:

**“CAPITULO TERCERO**

**De la Estafa**

**Artículo 246. Estafa. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.

La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**Artículo 247. Circunstancias de agravación punitiva. La pena prevista en el artículo anterior será de cuatro (4) a ocho (8) años cuando:**

**1. El medio fraudulento utilizado tenga relación con vivienda de interés social.”**

Conducta penal que debe ser investigada, y para lo cual solicito a su despacho se sirva de manera respetuosa compulsar copias a la FISCALÍA GENERAL DELA NACIÓN para que adelante la respectiva investigación o indagación penal.

Razones estas por las que mis mandantes Procedieron a ocupar el inmueble prometido en venta desde hace más de cinco (5) años del que reitero, se habían cancelado ciertos valores correspondientes a la compraventa de vivienda de interés social y por el que además se le había adjudicado un subsidio de vivienda familiar del que la CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. podría disponer en su calidad de vendedor de una vivienda de interés social.

**EL HECHO SÉPTIMO:** Es falsa y errada la manifestación del HECHO SÉPTIMO de la demanda, dado que Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por pate de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social; Así mismo la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado el cual supera los siete (7) años tres (3) meses, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su

favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**EL HECHO OCTAVO:** Es cierto el hecho de que los demandantes le han concedido poder para impetrarla presenta acción a su apoderado, Pero es totalmente falso que el valor de lo construido en el inmueble al mes de septiembre de 2013 corresponda a la suma de \$74.000.000, pues estas solo constaban de las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno que permitiera que el inmueble objeto de la demanda fuera habitable en condiciones dignas, la suma de \$74.000.000 corresponde al valor de una vivienda de interés social terminada, lo cual no se ajusta la valor de unas mejoras insipientes las cuales existían hasta el mes de septiembre del año 2013, que son las misma que se encontró mi poderdante en el mes de abril del año 201, fecha en la que se inició la posesión de mis mandantes, lo real en este caso es que entre lo construido y el terreno donde este está cimentado sumen un valor aproximado a los \$15.000.000.

RESPECTO A LOS PUNTOS 8.1 Y 8.2 del hecho OCTAVO, de LUCRO CESANTE y DAÑO EMERGENTE, No son ciertos y no los reconocemos, en cuanto al primero (Lucro cesante) Por cuanto no existe ninguna obligación entre mis poderdantes y el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, puesto que no hay un negocio jurídico pendiente entre los mismos del cual su incumplimiento genere la no recepción de frutos o canones de arrendamientos.

CON RESPECTO AL DAÑO EMERGENTE: Según las mimas manifestaciones del señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, este conocía y estaba enterado que el inmueble objeto de la demanda que adquirió mediante compraventa estaba en posesión de mis mandantes, no obstante esa información, procedió bajo su responsabilidad a efectuar dicha compra, por consiguiente los daños que reclama en la presente demanda debe reclamarlos al LITISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE, quien le transfirió la propiedad de un inmueble objeto de ESTAFA que se agrava porque este es parte de un proyecto de vivienda de interés social.

En síntesis si debe reclamar algún perjuicio esto lo debe efectuar a su LITISCONSORTE CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA.

## **EXCEPCIONES**

Me permito proponer a nombre de mis representados, LA EXCEPCIÓN DE MERITO DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS) y/o PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

## **FUNDAMENTOS FACTICOS DE LAS EXCEPCIONES:**

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando desde el día primero (1°) de abril del año 2015, el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en él.

**Segundo:** Mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, se propusieron enfocar sus esfuerzos en adquirir una vivienda de interés social en el municipio de El Cerrito, por lo tanto decidieron reunir el valor de la cuota inicial para aprovechar un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA que le fue cedido a ellos por el señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** el día 29 de enero del año 2010, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**.

**Tercero:** **LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** antes **CIMA LIMITADA**, acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012.

**Cuarto:** En el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado por valor de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343.

**Quinto:** Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la empresa demandada, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657. Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaria el representante legal de la Constructora CIMA LTDA, el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ RAMÍREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor.

**Sexto:** El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y

descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

**Décimo:** Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado en el hecho **NOVENO** de los fundamentos facticos de las EXCEPCIONES, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**Décimo primero:** La Constructora CIMA S.A.S., demandante dentro del proceso de la referencia, de forma fraudulenta vendió el inmueble que han venido poseyendo mis mandantes desde abril primero (1) del año 2015 al señor ORLANDO GALVIS JARAMILLO según aparece en el certificado de tradición y libertad sobre la situación jurídica del inmueble que ha expedido el señor registrador de instrumentos públicos y privados de este circuito.

**Décimo segundo:** Los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito.

**Décimo tercero:** Los hechos que anteceden, constituyen los argumentos facticos que demuestran que mis mandantes son los poseedores irregulares del inmueble objeto de la demanda de la referencia, que es un predio urbano vivienda de interés social, ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del municipio del CERRITO – VALLE DEL CAUCA, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con

lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, y que han adquirido su propiedad por “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” por haber tenido la posesión ininterrumpida por un término superior a CINCO(5) AÑOS como lo contempla el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que expresa lo siguiente:

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

Por esta misma razón a los demandantes han perdido su derecho de dominio por PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, en otras palabras, POR LA EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LAS EXCEPCIONES**

### **LEY 791 ARTÍCULO 2º**

Esta norma contiene la autorización expresa para que tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva puedan alegarse por vía de acción, es decir, a través de una demanda, u oponerse por vía de excepción, esto último legitima nuestra postura como parte demandante para oponernos a las pretensiones de la demanda, esgrimiendo como argumento que el derecho sobre el inmueble objeto de la presente demanda que persiguen los accionantes se ha extinguido por no haberse ejercido con anterioridad.

El artículo 2º de la Ley 791 de 2002 dice:

*“Artículo 2º. Agréguese un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor:*

*"La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella"*

### **LEY 9ª DE 1989 ARTÍCULO 51:**

Esta norma contempla un término especial para la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, al respecto dice lo siguiente:

Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989,

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

De acuerdo a los documentos aportados, se pudo determinar que el proyecto urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de **la empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LISTISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE**, estaba catalogado como proyecto de vivienda de interés social, por tanto el término aplicable para la prescripción adquisitiva de dominio y a su vez la prescripción extintiva difiere del contemplado en la Ley 791 del 2002 que reduce el término de las prescripciones extraordinarias de veinte (20) años a 10 años y las ordinarias las reduce de 10 años a 5 años; pues para el caso del Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, estos términos varían cuando se trata de vivienda de interés social, teniendo que, la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria tiene como requisito la posesión del inmueble pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a TRES (3) años y cuando se trata de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, el término de la posesión del bien inmueble debe ser de CINCO(5) años o más para alegarla.

De tal manera que la posesión que vienen ejerciendo mis poderdantes excede el plazo mínimo que exige Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 para que los poseedores sean declarados los dueños y a su vez estos SIETE (7) años y TRES (3) meses son suficiente para alegar la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL o para que se decrete la EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS.

## **JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**

La Sala Civil de Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01-** en su parte considerativa, numeral 4.3 manifestó lo siguiente con relación a la prescripción extintiva de dominio y la prescripción adquisitiva de dominio cuando estas son alegada en oposición a la demanda de reivindicación del dominio.

*“4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, ceja incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales.*

*La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación:*

*"Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)"*

*Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecuencial, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel"*

*El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella" (subrayas ex texto). En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:*

*"Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no hubiera sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvención, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.*

*"Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, que "si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte*

**años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él" (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).**

*"Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva apareja que la posesión pacífica, pública y continua, por el término legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 2518 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser un mera declaración que, por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.*

*"Tal como lo ha señalado la Corte, "siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) u además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio" (G.J. t. XXX, pag. 72 3 (destacado fuera de texto)*

De lo anterior se desprende que La máxima autoridad judicial de la jurisdicción civil del país en la reiterada jurisprudencia que hace tránsito doctrina, confirma que es atinado de nuestra parte alegar por vía de excepción, la EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS, así mismo no excluye que igualmente pretendamos la declaratoria de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL respecto del inmueble objeto de la demanda, ya descrito en repetidas oportunidades en la presente escrito de contestación de la demanda; habida cuenta que la pérdida del derecho a accionar pretendiendo la reivindicación, se constituye en pérdida de la propiedad, que en consecuencia deriva en el nacimiento del derecho de dominio en cabeza de quien viene ejerciendo la posesión en los términos que la Ley exige.

## **DECLARACIONES Y CONDENAS**

Conforme a los fundamentos facticos y jurídicos expuestos, solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

**PRIMERO:** Declarar probada LA EXCEPCIÓN DE MERITO DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS) y/o PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL en favor de los poseedores, demandados dentro del presente proceso.

**SEGUNDO:** Declarar y reconocer como propietarios del inmueble objeto de la demanda, ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, a mis poderdantes los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO** en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueños, quienes valga la redundancia, han poseído el inmueble anteriormente descrito, de manera quieta y pacífica por mas SIETE (7) años y tres meses, lapso de tiempo, que conforme lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es suficiente y necesario para que por medio de disposición judicial adquieran el derecho de dominio.

**TERCERO:** Condenar al señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO** y a LA EMPRESA **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** su LITISCONSORTE NECESARIO como parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

## PRUEBAS

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

### 1. TESTIMONIALES

Procedo a solicitar de manera respetuosa al despacho citar y hacer comparecer para que rindan testimonio a las siguientes personas:

- **JOSÉ CABRERA** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.287.510 con teléfono celular 3104257206 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **MARIELA ROJAS SIERRA** identificada con la cedula de ciudadanía número 55.166.229 con teléfono celular 3137607874 y residente en la CALLE 1 B SUR 14 58 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo

electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).

- **ALEIDA FLÓREZ** identificada con la cedula de ciudadanía numero 29.809.338, con teléfono celular 3174653680 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **LUIS ALBERTO CANTOR** identificado con la cedula de ciudadanía numero 6.324.561, con teléfono Celular 3137607874 y residente en la CRA 15 48 43 del municipio del -CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)
- **JOSÉ EDILBERTO GAZO HERNÁNDEZ**, identificado con la Cedula No. 6.315.342 residente en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, celular 3155107833 y WhatsApp 3185905630 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)

Las cuales prestaran su testimonio respecto de los hechos de la demandas números **1, 6, 7, 8 Y9** que versan de la siguiente manera:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en el.

**Sexto:** El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Con estos testimonios se pretende probar el tiempo en el que mis poderdantes viene ejerciendo la posesión del inmueble, las mejoras y construcciones realizadas al inmueble objeto de la demanda y demás aspecto de vital importancia.

## 2. DOCUMENTALES:

Presento con esta escrito de contestación los siguientes documentos:

- a) Poder para actuar conferido por los demandados.
- b) Certificación de disponibilidad de cupos de vivienda en el proyecto

“URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE”, emitida y firmada por el representante legal de la empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA. De nominación anterior de la LITISCONSORTE NECESARIO DE LA PARTE DEMANDANTE.

- c) Certificado de elegibilidad de FINDETER, donde se reconoce que el proyecto de vivienda “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE” tiene el carácter de vivienda de interés prioritario y social.
- d) Acta de adjudicación de cupo de vivienda suscrita por la Constructora demandante y mis poderdantes.
- e) Promesa de compraventa suscrita por la Constructora demandada y mi poderdante.
- f) Certificado número 248-02-2015 expedido por la OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL CERRITO.
- g) Fotocopia del borrador de la Escritura Pública de compraventa no firmada por las partes por inasistencia del VENDEDOR.
- h) Copia del recibo donde consta la cancelación por el pago de derechos de escrituración.
- i) Copia de carta de autorización para que la constructora demandada pueda cobrar el subsidio de vivienda municipal otorgado por el municipio de EL CERRITO.
- j) Copia de certificado donde CIMA LIMITADA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, ahora CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA que certifica que mi poderdante es el beneficiario para el programa de vivienda en LA CIUDADELA LA MERCED.
- k) Certificación expedida por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, donde se manifiesta que mi poderdante está vinculado con un producto de cuenta de ahorro programado número 46 965 400 5093 por valor de \$2.854.281.
- l) Copia de orden para instalación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE y contrato de nuevo suscriptor a nombre de mi poderdante NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ suscriptor de servicio público de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE S. A. E. S. P., contrato número 00000 30476.
- m) Recibos de servicios públicos de acueducto a nombre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y recibo de servicio público de energía proveedor empresa CELSIA COLOMBIA S. A. E. S. P, a nombre de la señora FLÓREZ NAVARRO ALBA MARÍA mis poderdantes.
- n) Copia de carta de aprobación de crédito de la caja de compensación familiar COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), para la compra de vivienda, por la suma de \$12.667.600 en UVR de fecha 17 de febrero del 2012.
- o) Contrato de obra civil para la adecuación del inmueble ubicado en la calle 1 B Sur número 14 -51 CIUDADELA LA MERCED, suscrito entre mi poderdante y el señor SABAS CARABALÍ CHARA.
- p) Fotografía de la vivienda y el proceso de adecuación de la misma a cargo de mis poderdantes.
- q) Recibo de pago de predial y colilla de pago de Redeban corresponsal Bancolombia que prueba el pago realizado por los demandantes.
- r) certificado de pago de impuesto predial.

- s) Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

### 3. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito de manera respetuosa al despacho practicar diligencia de Inspección judicial al inmueble objeto de la presente demanda.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículo 765, Artículos 2518 al 2535 del Código Civil Colombiano, Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 y Artículo 2 de la Ley 791 del 2002 en concordancia con el artículo 2529 del Código Civil Colombiano y la Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**.

### NOTIFICACIONES

- A los demandados: En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes en la Calle 1B Sur No. 14 – 51 del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, teléfonos 312 2305154 - 314 8934389 – (602) 514 1520 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: [dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com).

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba de poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,



**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

[dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com)

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE**  
E. S. D.

**REF: PODER - CONTESTAR DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO**  
**DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON**  
**CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ.**  
**RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00**

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** (nombre y apellido del demandado), mayor y vecino de EL CERRITO, VALLE DEL CAUCA, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.521.173, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial al doctor **ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.778.469 y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.825, del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en mi contra ante su despacho.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente, *Nelson E Rodriguez.*

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
C. C. No. 94.521.173

Acepto,

*AW*  
**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**  
C.C. No. 16.778.469  
T.P. No. 86.825, del C. S. de la J.  
Correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11628366

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el trece (13) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94521173 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Nelson E Rodriguez*



3vzqxgx6e5mk  
13/07/2022 - 14:25:17



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente.

*Dario Restrepo Ricaurte*

**DARIO RESTREPO RICAURTE**

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3vzqxgx6e5mk



*Dario Restrepo Ricaurte*

Señor  
JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.

**REF: PODER PARA CONTESTAR DEMANDA REIVINDICATORIO DE DOMINIO  
DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA  
S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA  
CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ.  
LITIS CONSORTE: ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO  
RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00**

**ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**, mayor y vecina de EL CERRITO, VALLE DEL CAUCA, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.478.500, en mi condición de demandada indeterminada, por cuanto me asiste interés, dada mi condición de poseedora del inmueble objeto de la demanda en referencia, manifiesto a usted, señor Juez, muy respetuosamente, que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, mayor de edad y también de esta vecindad, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.778.469 y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.825 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste la demanda y me represente en el proceso referido como litisconsorte de la parte demandada, en el proceso que es actualmente tramitado en nuestra contra ante su despacho.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

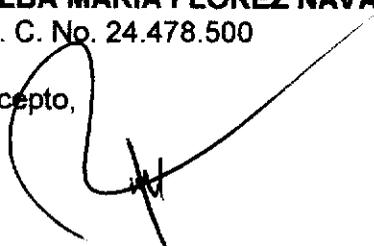
Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

*Alba Maria Florez*  
**ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**  
C. C. No. 24.478.500

Acepto,

  
**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**  
C.C. No. 16.778.469  
T.P. No. 86.825, del C. S. de la J.  
Correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11626533

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el trece (13) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 24478500 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Alba Maria Flores*



rnm05359ndz4  
13/07/2022 - 14:26:54



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente.

*[Firma manuscrita]*

**DARIO RESTREPO RICAURTE**

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: rnm05359ndz4



*[Firma manuscrita]*

LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA

NIT 805.024.492-4

URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED

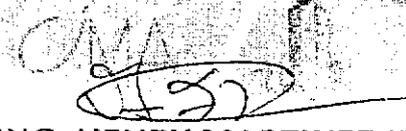
DE EL CERRITO VALLE

CERTIFICA :

- 1) QUE HAY DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS PARA EL AÑO 2012.
- 2) QUE LOS PRECIOS DE LAS MISMAS A PARTIR DE ENERO DE 2012 SON DE \$ 30.535.000 A \$ 35.000.000=
- 3) QUE EL SEÑOR: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ, identificada con cédula de ciudadanía números 94.521.173 de Cali (Valle) respectivamente, se encuentra en proceso de negociación de su vivienda, y a la espera de la otorgación del subsidio, por parte de la Caja de Compensación Familiar Comfandi.

Para constancia de lo anterior se firma y sella en el municipio de El Cerrito (Valle) a los treinta (30) días del mes de abril del año dos mil doce (2012).

Atentamente,

  
ING. HENRY MARTINEZ JEREZ

Calculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles. Mantenimientos Industriales, Avalúos Técnicos, Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles

Calle 17N No. 8 N 33 Of. 204 - Tels: 667 55 44-668 59 91 - Cel: 310-432 59 58 - E-mail: cimatltda2002@netnet.com

Cali - Colombia





**FINDETER**

Financiera de Desarrollo Territorial S.A.

CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD  
No. EFT-2009-0022

**EL DIRECTOR DE PROGRAMAS ESPECIALES DE LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. –  
FINDETER**

En uso de sus facultades legales y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de delegación No. 00165 de junio 3 de 2005 expedida por FINDETER.

Declara ELEGIBLE el proyecto de Vivienda de Interés Social, denominado CIUDADELA LA MERCED, correspondiente a las Manzanas 1 (lotes 1 a 14), 2 (lotes 1 a 30), 3 (lotes 1 a 26), 4 (lotes 1 a 14), 5 (lotes 1 a 14), 6 (lotes 1 a 30), 7 (lotes 1 a 26), 8 (lotes 1 a 14), 9 (lotes 1 a 14) y 10 (lotes 1 a 30), ubicados en un lote de mayor extensión identificados con Cédula Catastral No. 01-00-0264-0002 y Matrícula Inmobiliaria No. 373-8530, localizado en las Cra. 14 y 15 entre Calles 1B y 2B Sur del municipio de El Cerrito - Departamento de VALLE DEL CAUCA, presentado bajo la modalidad de Adquisición de vivienda para postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda, caracterizado como Trámite Ordinario.

Este proyecto ha sido sometido al proceso de elegibilidad ante FINDETER por el señor REYNALDO GARCÍA BURGOS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 16857073, en su condición de representante legal de la UNIÓN TEMPORAL CIUDADELA LA MERCED, identificada con NIT No. 900245768, quien actúa como oferente del proyecto de conformidad con la unión temporal suscrita el 11 de abril de 2008 entre el Municipio de El Cerrito, con NIT 800100533-5, y Cima Ltda. Constructora e Inmobiliaria, con NIT 805024492-4, quien es la propietaria de los predios que integran el plan de vivienda, para posibilitar la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda financiado con recursos de ESFUERZO TERRITORIAL.

El proyecto consta de 212 soluciones de Vivienda, e implica una inversión total de \$5.267.140.000 y una demanda de Subsidios por valor de \$2.317.541.600, requerida para la ejecución de las obras del proyecto, distribuidas así:

Municipio	Tipo	Modelo	Núm. Soluciones	Vál. Soluciones	Valor Por Solución
El Cerrito	VIP	A	212	5.267.140.000	24.845.000

El proyecto fue radicado y evaluado en la Unidad Regional con sede en la ciudad de CALI bajo el código No. F76-0000355, según consta en el Sistema de Información de Vivienda de FINDETER, verificándose el cumplimiento de los requisitos contemplados en la sección I del capítulo III del Título III del Decreto 975 de 2004 así como del Decreto 4466 de 2007 y las Resoluciones 610 de 2004 y 695 de 2008 expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, como condición y característica necesaria para obtener la declaratoria de elegibilidad, que le permita a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, la aplicación de éste en el proyecto. Por lo anterior, se expide este certificado con fundamento en el concepto emitido por el profesional evaluador MAGDY XAMANDA ARIAS CELIS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52776893 expedida en BOGOTÁ, y portadora de la tarjeta de matrícula profesional No. A25022005-52776893.

El proyecto cuenta con la(s) Licencia(s) de Urbanismo y/o Construcción expedida(s) por la autoridad competente, con vigencia hasta el día 17 de Diciembre de 2009 y con la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, de conformidad con la certificación expedida por las respectivas empresas de servicios públicos.

La financiación total del proyecto se encuentra garantizada, en los términos contemplados en el artículo 17 del Decreto 975 de 2004, de conformidad con el Plan Financiero propuesto por el oferente contenido en el Anexo 2 - 'Recursos y Fuentes de Financiación'.

De conformidad con las normas vigentes, esta declaratoria de elegibilidad podrá ser revocada en el evento de comprobarse que existieron falsedad o inconsistencias en la información aportada por el oferente. Igualmente FINDETER se permite informar que no es responsable en caso de que el Oferente llegue a cambiar una cualquiera de las condiciones del proyecto durante la ejecución del mismo.

Según lo dispuesto en el párrafo 4º del artículo 17 del Decreto 975 de 2004, se advierte que la declaratoria de elegibilidad del proyecto no genera derecho alguno a la asignación de subsidios para su aplicación a las soluciones habitacionales que lo conforman. El certificado de elegibilidad tiene validez hasta 17 de Diciembre de 2009. Este término será ampliado de manera inmediata con ocasión de la expedición de la prórroga de la licencia de construcción aplicable al proyecto, de conformidad con lo expresado en el artículo 16 del decreto 975 de 2004.

Al presente Certificado de Elegibilidad No. EFT-2009-0022, procede el recurso de reposición de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 51 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Se expide en Bogotá D.C., el 7 de Abril de 2009.

Elaboró: Néstor Bolívar Gómez  
Revisó: Oxaldia Cabra Ballén

JAIRO DE JESUS VILLA FERNANDEZ  
Director de Programas Especiales

Proceso Programas Especiales

[www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)

Correo electrónico: [findeter@findeter.gov.co](mailto:findeter@findeter.gov.co)

PE-FO-13

ACTA DE SEPARACION DE CUPO

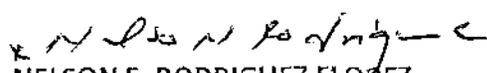
Conste que entre los suscritos a saber: **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad y vecino domiciliado en el municipio de Santiago de Cali (v.), identificado con la cédula de ciudadanía No 16.366.505 de Tulúa, **REPRESENTANTE LEGAL** de la constructora **CIMA LTDA** con domicilio principal en Calle 17 norte 8N-29, oficina 204, con Nit. 805-024-492-4, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL VENDEDOR**, y el señor ó la (Sra.), **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** igualmente mayor de edad y vecino (a) domiciliado (a) en el municipio de El Cerrito (v.), identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. **94.521.173 de Cali (V)**, quien en adelante se denominará el **COMPRADOR** hemos decidido celebrar el siguiente contrato de separación de cupo al Programa de Vivienda de Interés prioritario **CIUDADELA LA MERCED**, que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**, el objeto de este contrato es que el beneficiario se afilie al programa de vivienda **CIUDADELA LA MERCED a través de la separación del cupo** , que se desarrollara en el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98871 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (Valle del cauca), descrita e individualizada en la escritura pública No 2020 del 20 de junio del año 2.003 de la notaria once de la ciudad de Cali (v.), y cuyo propietario es la constructora **CIMA LTDA**. **SEGUNDA.- BENEFICIOS**, la presente afiliación le otorga a el **COMPRADOR** los siguientes beneficios: A) ser beneficiarios de un lote de terreno con un área aproximada de **84.00 M<sup>2</sup>**, en el proyecto de vivienda de interés social denominado "**CIUDADELA LA MERCED**", sobre el cual, la constructora **CIMA LTDA** le construirá una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: con un área construida de **42.00 M<sup>2</sup>**, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 Mts.; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro.

La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón – comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 Mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios está dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este documento se tomarán de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. B) Que el constructor en su nombre realizara los trámites para su postulación, ante FONVIVIENDA y/o las Cajas de Compensación Familiar, del Subsidio Familiar de Vivienda a que tenga derecho. C) El constructor lo asesorara para la consecución de un crédito con una entidad financiera para completar el valor de la vivienda. PARAGRAFO LOS COMPRADORES, aportarán al constructor toda la documentación necesaria para los trámites del subsidio de vivienda, escrituración del lote y la solución de vivienda y todos los trámites que tengan que llevarse a cabo por parte del constructor para la materialización del objeto de este contrato. TERCERA. UBICACION.-Que dicha vivienda se construirá en el proyecto de vivienda de interés social denominado "CIUDADELA LA MERCED", identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98941, en el lote N°20 de la Manzana N°10 del correspondiente loteo. CUARTO-PRECIO. El precio total de la solución de vivienda de interés social que se construirá en el proyecto "CIUDADELA LA MERCED" es la suma de **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE (\$ 30.984.281)**, para el año 2.012, en los años siguientes aumentara de acuerdo con el aumento del salario mínimo legal. PARAGRAFO, en caso de que la constructora CIMA LTDA ceda, enajene, se asocie, ETC, con otra entidad para la realización del proyecto "CIUDADELA LA MERCED", este contrato hará parte integrante del negocio jurídico que la constructora realice, guardando su vigencia con la nueva entidad hasta la materialización del

objeto social que dio origen a este, sin hacer más gravosa la situación de los COMPRADORES. QUINTA.- SEPARACION.- La separación del cupo se hizo por un valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), Recibidos a satisfacción. SEXTA.- SALDO Y FORMA DE PAGO.- El saldo pendiente de acuerdo al abono hecho por concepto de separación será de VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE (\$29.984.281), QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: A) Con el Valor Obtenido por el subsidio de vivienda de la caja de compensación COMFANDI por doce millones cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos Pesos M/CTE (\$ 12.467.400). B) Con el Subsidio Familiar de Vivienda Otorgado por el Municipio de El Cerrito – Valle, según resolución 171 por una cuantía de Dos Millones de Pesos MCTE. (\$2.000.000,00). C) Con cesantías por valor de \$ X:X=X= D) Con el ahorro programado por valor de \$2.849.281 E) Con el préstamo de la entidad financiera por valor de \$12.667.600= M/CTE SEPTIMA.- NOTIFICACIONES, para todos los efectos legales la dirección del constructor se establece en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, en la Calle 17 Norte, No 8N – 29, oficina 204, los COMPRADORES en la CALLE 3BSUR No. 14-70 CIUADELA LA MERCED - EL CERRITO (V).



HENRY MARTÍNEZ JEREZ.  
 CC.16.366.505 Tuluá (V)  
 El Vendedor.



NELSON E. RODRIGUEZ FLOREZ  
 C.C 94.521.173 El Cerrito-V  
 El Comprador

Señores:

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**

Atte. Ing. Henry Martínez Jerez

Oficina El Cerrito

**Ref. Traspaso cupo.-**

Por medio de la presente les comunico que soy beneficiario y he tomado la decisión por motivos personales de transferir y ceder mi cupo que tengo con Ustedes en el programa de vivienda URBANIZACION "CIUDADELA LA MERCED", ubicado en el municipio de El Cerrito Valle, al señor NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 94.521.173 de Cali (V).

Esta constancia la hago bajo la gravedad de juramento y a cabalidad sentido.

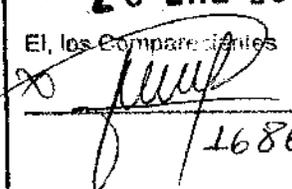
Para constancia de lo anterior se firma en el municipio de El Cerrito (V) a los veintinueve (29) días del mes de enero del año dos mil diez (2010).

Cordialmente,

X  
JUAN CARLOS TOBON PARUMA

C.C 16.862.076 de El Cerrito (V)

Quien cede

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES	
Comparecio (eron)	Juan Carlos Tobon Paruma.
Identificado (s)	cc # 16.862.076 de El Cerrito (Valle)
Y declaró(aron) que las firmas y huellas de <b>Indice Derecho</b> son suyas y el contenido del mismo es cierto.	
Fecha	29 ENE 2010
El, los Comparecientes	 16862076.
	
	



FECHA DE NACIMIENTO **27-ABR-1975**

**EL CERRITO**  
(VALLE)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.70**  
ESTATURA

**M**  
SEXO

**31-OCT-1994 EL CERRITO**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

FIRMA REGISTRADOR 

Indice Derecho

P-3104900-31418511-M-16862076-841023

REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

2085261.3

31

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**

**NIT 805.024.492-4**

**CLL 17N NO. 8N-33 CALI, VALLE**

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA.**

Conste que entre los suscritos a saber: **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad vecino domiciliado en el municipio de Santiago de Cali (v.), identificado con la cédula de ciudadanía No 16.366.505 de Tulúa, **REPRESENTANTE LEGAL** de la constructora **CIMA LTDA** con domicilio principal en Calle 17 norte 8N-33, oficina 204, con Nit 805-024-492-4, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL VENDEDOR**, y el señor ó la (Sra.), **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** igualmente mayor de edad y vecino (a) domiciliado (a) en el municipio de El Cerrito (v.), identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. **94.521.173 de Cali (V)**, quien en adelante se denominará el **COMPRADOR** Hemos decidido celebrar el siguiente contrato de afiliación al plan de vivienda **CIUDADELA LA MERCED**, que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**, el objeto de este contrato es que el beneficiario se afilie al programa de vivienda **CIUDADELA LA MERCED**, que se desarrollara en el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98871 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (Valle del cauca), descrita e individualizada en la escritura pública No 2020 del 20 de junio del año 2.003 de la notaria once de la ciudad de Cali (v.), y cuyo propietario es la constructora **CIMA LTDA**. **SEGUNDA.- BENEFICIOS**, la presente afiliación le otorga al **COMPRADOR** los siguientes beneficios: A) ser beneficiarios de un lote de terreno con un área aproximada de **84M<sup>2</sup>**, en el proyecto de vivienda de interés social denominado "**CIUDADELA LA MERCED**", en la **MANZANA 08 LOTE 10 NOMENCLATURA CALLE 1B** sur No. 13-27, **MATRICULA INMOBILIARIA 373-99025** sobre el cual, la constructora **CIMA LTDA** le construirá una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del lote **84M<sup>2</sup>**, con un área construida de **42 M<sup>2</sup>**, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente **NSR-98**, los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de **2.40 M**; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón - comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de **1.70 mts**, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería **P.V.C** de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este documento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. B) Que el constructor en su nombre realizara los trámites para su postulación, Ante fon-

Orlando Tigueros Chaves  
Notario

República de Colombia

Notaria Urbana de El Cerrito - Valle

# República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES**

Compareció (eron) Nelson Enrique Rodriguez Florez

Identificado (s) ced qu 521.173 de Cali (Valle)

Y declaro(aron) que las firmas y huellas de Judice Derecho puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Fecha: 15 NOV 2012

El, los Comparecientes

Nelson Rodriguez C.

Judice Derecho

El Notario

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE EL CERRITO (VALLE)  
 AUTENTICACION DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO



CEL 319 452 1973  
 NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ




Notaria Unica de El Cerrito - Valle

Orlando Tigreros Chaves  
Notario Unico



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES**

Compareció (eron) Henry Martinot Jerez

Identificado (s) cl f 16.366.505 de Tolva D.

Y declaro(aron) que las firmas y huellas de Judice Derecho puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Fecha: 24 ABR 2012

El, los Comparecientes

Henry Martinot Jerez

Judice Derecho

El Notario

Notaria Unica de El Cerrito - Valle



*Contrato*

248-02-2015

EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Con base en lo establecido en el acuerdo 037 de Diciembre 24 del 2001 Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT.

### CERTIFICA

Que el predio con ficha catastral Nro.01-00-0438-0010-000 ubicado en la calle 1 B SUR# 14-51 urbanización ciudadela la Merced Municipio de El Cerrito, de propiedad del señor **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, Se encuentra una vivienda distribuida de la siguiente manera. 2 habitaciones, 1 sala comedor, 1 patio de ropa, un baño, 1 cocina, no se encuentra en zona de alto riesgo y se encuentra clasificado en el **ESTRATO DOS (02)**.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado (a), y se firma a los siete (07) día del mes de Abril del año dos mil quince (2015).

*P/ Sebastian Gaviria Garcia*

**SEBASTIAN GAVIRIA GARCIA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Estadística Municipal  
Elaboro Digito. Alejandra arce Saavedra



NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE PALMIRA VALLE DE CAUCA. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: -----

FECHA: JULIO 28 DE 2.014. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (FORMATO DE CALIFICACIÓN). -----

ACTO O CONTRATO: **COMPRAVENTA, PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA.**

CUANTÍAS VENTA: \$ 30.974.343.00 HIPOTECA POR \$ 12.667.600.00

VENDEDORA: "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924. -----

COMPRADOR HIPOTECANTE: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ. C.C. No. 94.521.173 de Cali Valle.** -----

ACREEDORA: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR - ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER), Nit.**

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 1-B-SUR, No. 14-51 MANZANA 7 CASA 18 URBANIZACION CIUDADELA DE LA MERCED (V.I.S). -----

MUNICIPIO: DE EL CERRITO. DEPARTAMENTO DEL VALLE. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-99007 REGISTRO DE BUGA VALLE. -----

CÉDULA CATASTRAL: 01.00.0437.0018.000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO -----

En la ciudad de Palmira, Circulo Notarial del mismo nombre, Departamento el Valle del Cauca, República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28), días del mes de JULIO del año dos mil catorce (2.014), al Despacho de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, del que es TITULAR LA DOCTORA BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO, comparecieron los señores: a) **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad, domiciliado en Cali Valle, de transito por esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía 16.366.505, expedida en Tulua Valle, quien en el otorgamiento de la presente escritura publica, obra en nombre y en representación de la sociedad que gira bajo la razón social de "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", con Nit. 8050244924, antes CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA. con domicilio

principal en la ciudad de Cali Valle, constituida por medio de la escritura pública No. 1.729 de 6 de Septiembre de 2.002, otorgada en la Notaria Dieciocho del Circulo de Cali Valle, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali Valle, el día 9 de Septiembre de 2.002, bajo el No. 14659 del Libro IX, varias veces reformada, transformada a sociedad SAS, por Acta No. 07 de fecha 18 de Noviembre de 2.013, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Cali, en su condición de Gerente General, circunstancias que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento éste que se anexa para que forme parte de este contrato, y quien para los efectos del mismo se denominará LA VENDEDORA, b) la señor (a) **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 94.521.173 expedida en Cali Valle, también mayor(es) de edad, vecino(s) de Cali Valle, en la Calle 30, No. 41-B-32, teléfono 317-2351968, correo electrónico [nelenroflo@hotmail.com](mailto:nelenroflo@hotmail.com), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación y quien(es) en adelante para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), y dijero(n) que ha(n) convenido celebrar mediante el presente instrumento público el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se regirá en lo general por las normas del Código Civil Colombiano y en especial por las cláusulas que más adelante se estipulan, previos los siguientes: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio del presente instrumento público LA VENDEDORA obrando en la calidad indicada, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua a EL COMPRADOR **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene LA VENDEDORA sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) y la solución habitacional construida sobre él, Lote 18 manzana 7 del Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUDADELA LA MERCED, ubicado Calle 1-B-Sur, número 14-51, del Municipio del Cerrito, Departamento del Valle, y sus linderos y dimensiones particulares son los siguientes: LOTE No 18 DE LA MANZANA 7. Con un área ochenta y cuatro metros (84 Mts<sup>2</sup>), y los siguientes linderos y medidas: NORTE. En extensión de 6 mtrs con calle 1B Sur. SUR. En extensión de 6 mtrs con lote #9. ORIENTE. En extensión de 14mts con lote #19. OCCIDENTE. En extensión de 14mts con lote #17. La casa de habitación, es una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del Lote 84M<sup>2</sup>, con un área



3

construida de 42 M2, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 M; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón – comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este instrumento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. —————

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (Valle) y el número predial 01.00.0437.0018.000 - P ARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de las áreas y descripción del(los) inmueble(s), esta compraventa se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera de este contrato y que es objeto de este instrumento público es la cantidad de **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATR MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 30.974.343.00) moneda legal colombiana**, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a LA VENDEDORA, el valor del inmueble así: a) como cuota inicial, la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000.00) moneda corriente**, como cuota de separación y que LA VENDEDORA, declara tener recibidos a su entera satisfacción. b) La suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS**

CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 2.839.343.00) moneda legal, depositados en una cuenta de ahorro programado del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, S.A., y que la sociedad vendedora, los declara tener recibidos a satisfacción; c) La suma de: **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 12.467.400.00)** moneda legal, correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que mediante al ACTA No. 206 de fecha 26 de Octubre de 2012, la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI, tiene asignado a: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ y ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 94.521.173 y 24.478.500, para el pago del valor de la Vivienda de Interés Social. d) La suma de: **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000.00)**, correspondiente al subsidio Municipal que le otorgó el Municipio de El Cerrito mediante la Resolución No. 171 del 13 de Mayo de 2009, y cuyo producto autoriza(n) desde ahora desembolsarlo a favor de LA VENDEDORA, e) El saldo, es decir la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 12.667.600.00)** moneda legal, con el producto del crédito que le otorgó la LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR - ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER), a cuyo favor constituirán una Hipoteca de primer grado en los términos que más adelante se establecen en este instrumento público. Los vendedores renuncian expresamente a la acción Resolutoria derivada de la forma del pago del precio.-

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Desde ya LA VENDEDORA y EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) en forma incondicional, irrevocable y expresamente desde ahora a las entidades recaudadoras u otorgantes de los recursos del precio, incluido el Municipio de El Cerrito, para que le entreguen a LA VENDEDORA, en su propio nombre, directamente o través de terceros delegados por el mismo, por cuenta del precio, el producto líquido de estos dineros incluido los del préstamo en dinero efectivo contra presentación de copia de recibo en el que conste que la correspondiente Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca se encuentra en trámite de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los dineros recibidos por LA VENDEDORA, de parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) como parte del pago de precio del(los) inmueble(s) de este contrato, no causarán intereses en



ningún caso, ya que la forma y fecha para los pagos pactados en esta Cláusula forman parte de la negociación **PARÁGRAFO TERCERO:** Los beneficiarios del subsidio familiar de Vivienda son: ANGELA MARIA BOMBA GALLARDO y JUOSE EDILBERTO GAZO HERNANDEZ, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 29.535.382 y 6.315.342, quienes están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) AÑOS desde la fecha de entrega del subsidio. Igualmente deben restituir el subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos para la adjudicación y entrega del mismo. Lo anterior de conformidad a lo establecido en las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 633 del 2000 y 789 de 2002 y el Decreto Reglamentario No. 2190 de 2009 y aquellos que lo modifiquen, aclaren o adicionen. **PARÁGRAFO CUARTO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA:** LA VENDEDORA y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del(los) inmueble(s), del impago del precio y, en general, del presente contrato de compraventa y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irrevocable. **TERCERA: GASTOS:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura que solemnice este contrato serán cancelados así: a) Los gastos notariales de la escritura pública de compraventa serán pagados por las partes en iguales proporciones, la boleta fiscal y el registro correrán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). b) Los gastos que ocasionen las escrituras de constitución y cancelación de patrimonio de familia, como son los notariales, boleta fiscal y registro, serán cancelados en su totalidad por EL(LOS) COMPRADOR(ES). **CUARTA: PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** LA VENDEDORA es propietaria del bien inmueble, en el que se desarrolla El Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUDADELA LA MERCED. **QUINTA: PERMISOS Y LICENCIAS:** El Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUDADELA LA MERCED, cuenta con licencia de construcción según la Resolución No. 248 OAP-94-052 y la licencia de urbanismo según Resolución No. 248 OAP-94-051 expedidas por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de El Cerrito (V), documento que manifiesta(n) conocer EL(A)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y que se obliga(n) a cumplir tanto el(ellos) como su(s) causahabiente(s) a cualquier título. Este proyecto de vivienda de interés social cuenta

con el certificado de elegibilidad No. EFT-2009-0022 expedido el 7 de Abril de 2.009 respectivamente por Findeter. -----

**SEXTA: TRADICIÓN: CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**", antes CIMA LTDA., CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, adquirió el predio objeto de este contrato así: mediante escritura pública No. 2.582 del 14 de Diciembre de 2.007, de la Notaria Segunda de Palmira, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-85304, Posteriormente dicho predio fue reloteado (loteado) mediante la escritura pública 382 del 6 de Marzo de 2.008, otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Cali Valle, aclarada por medio de la escritura publica No. 610 del 5 de Mayo de 2.009, también de la Notaria Quinta del Circulo de Cali Valle, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Buga Valle. -----

**SÉPTIMA: LIBERTAD: LA VENDEDORA** garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones del dominio, y en la actualidad los poseen quieta, regular y pacíficamente, no son objeto de demandas civiles, ni censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio y se obligan en todo caso al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA**

**ENAJENAR: LA VENDEDORA** obtuvo de la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de El Cerrito (V), la autorización previa para enajenar los inmuebles integrantes del citado Proyecto, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997:

**DÉCIMA:** Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, o de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, si ésta fuere posterior, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo, incluido el préstamo de la entidad financiera, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **LA VENDEDORA**, intereses a una tasa del 1.5% sobre el saldo adeudado, pagaderos por mensualidades vencidas. Lo anterior sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades que tiene **LA VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los intereses pactados en la presente Cláusula son obligatorios y serán exigibles judicialmente, mediante la presentación de este contrato de compraventa. **DÉCIMA:** En el evento de que **LA VENDEDORA** haya otorgado la escritura pública de compraventa y haya efectuado la entrega real y material del inmueble a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y por cualquier circunstancia la **ENTIDAD**



FINANCIERA no desembolsare el crédito previamente aprobado, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a: 1) A restituir el inmueble a LA VENDEDORA en un plazo máximo de tres (3) días calendario sin necesidad de requerimiento judicial al que renuncia(n) expresamente EL(LOS) COMPRADOR(ES). 2) A comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a resciliar y cancelar y dejar sin efecto la compraventa, hipoteca y patrimonio de familia, actos sujetos a registro, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad de LA VENDEDORA. 3) A autorizar como en efecto lo hace(n) por medio de este público instrumento a que se le(s) descuenta(n) del valor entregado como cuota inicial los valores correspondientes a los gastos notariales, boleta fiscal, registro, costos del proceso, por la cancelación de los actos ya mencionados y arras, todo lo cual deberá hacerse por medio de escritura pública la cual se obliga(n) a otorgar. LA VENDEDORA se obliga a devolver el saldo después de efectuadas las deducciones anteriores sin intereses y las sanciones económicas establecidas previamente en esta negociación. DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Dado que el inmueble objeto de este contrato es vivienda de interés social, estos tendrán la siguiente obligación especial: Constituir patrimonio de familia inembargable. Por lo tanto EL(LOS) COMPRADOR(ES) teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989, constituye patrimonio de familia inembargable a favor suyo, o sea de **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.521.173 de Cali Valle, de madre señora ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.478.500, y de sus hijos menores actuales, y de los hijos que llegare a tener, patrimonio de familia que no será oponible a la **LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR – ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, por ser ésta la entidad que financia la adquisición del inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA: PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS: Una vez suscrita la escritura pública, EL(LOS) COMPRADOR(ES), tendrá(n) a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto predial y complementarios. b) Contribuciones por concepto de valorización municipal y departamental. c) Cuentas por consumo de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios municipales. d) LA VENDEDORA entregará las instalaciones internas de acueducto,

alcantarillado, energía de acuerdo a las exigencias de las entidades competentes, y cancelado el valor de los derechos de los contadores de acueducto y alcantarillado. EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) por su cuenta a su entero costo la compra o alquiler del medidor de energía ante la entidad prestadora y/o operadora del servicio de energía. En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble las Entidades competentes efectuaren un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) por su propia cuenta el pago de dicho reajuste. Los impuestos, contribuciones y gravámenes municipales, departamentales y nacionales que se causaren con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Así mismo, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las nuevas contribuciones que por cualquier concepto decreten el Municipio de Cerrito, entidades de orden municipal y/o Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios. PARÁGRAFO PRIMERO: PROPIEDAD DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN: A. Que LA VENDEDORA, por este instrumento público, se reserva el derecho de propiedad de la red externa, entiéndase por red externa la Red de media y baja tensión que sirve al Proyecto de VIS denominado URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED, incluyendo los transformadores y equipos de protección, las cuales podrá vender a un tercero. B. Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) del inmueble al adquirir el inmueble se compromete(n) a pagar a la VENDEDORA y/o al propietario de la red de media y baja tensión que sirve a la vivienda el uso de estos activos de conexión. El valor de uso por dichas redes propiedad de un tercero no podrá ser superior a los ingresos que hubieran obtenido si estos activos fueran remunerados vía Cargos de Uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Entidad competente. Entiéndase que este valor hace parte de la tarifa de suministro de energía y que no considera un sobre costo en el precio de la vivienda ni en el servicio público de energía. C. Que si las redes de media y baja tensión son vendidas por LA VENDEDORA, el nuevo propietario se compromete a que la remuneración por el uso de esos activos de conexión no superará los cargos de uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Entidad competente. DÉCIMA TERCERA: ENTREGA



DEL INMUEBLE: La entrega del inmueble materia de esta escritura pública se le realizará a EL(LOS) COMPRADOR(ES) previo el trámite de registro de la Escritura Pública y el pago total del precio del(los) inmueble(s), incluido el pago de todos los conceptos de esta negociación, tales como gastos de escrituración y registro y gastos administrativos de la misma. PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega del inmueble objeto de este contrato se surtirá por LA VENDEDORA, y constará en un acta suscrita por las partes en la fecha que LA VENDEDORA indique en su debida oportunidad. DÉCIMA CUARTA: GARANTÍAS: EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuentan con las siguientes garantías específicas. A) Dentro de los tres meses siguientes al recibo del inmueble el "funcionamiento" de instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones de ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en el inmueble. De ser así LA VENDEDORA se exonera de responsabilidad por los daños causados. B) Dentro del primer año a partir de la entrega del inmueble, "la solidez y buena calidad de la infraestructura general de la construcción" que consiste en instalaciones hidráulicas y eléctricas. C) Las garantías que otorguen los fabricantes de Productos Nacionales en Colombia. D) La solidez, la buena calidad de la mano de obra empleada dentro del primer año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble. Esta Cláusula no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. -----

Presente(S) nuevamente EL(LOS) COMPRADOR(ES) **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, de las condiciones civiles ya anotadas dijo(eron): a) Que ACEPTA(N) la presente Escritura y, en especial, la venta que por medio de ella se le(s) hace, por encontrarse de acuerdo con todo lo pactado y convenido previamente. b) Que acepta(n) las condiciones de entrega del inmueble y renuncia al ejercicio de la condición resolutoria derivada de esta y, en general, del presente contrato.

En este estado el Suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de Enero de 1.996, artículo 6º, interroga a EL(LOS) COMPRADOR(ES), si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, respondió(eron) bajo la gravedad de juramento: soy(somos) soltero, sin unión marital de hecho, interrogado bajo juramento si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, contesta: NO, y que el inmueble que adquiere lo destinara a su vivienda familiar, que por ser soltero, sin

unión marital de hecho, no esta obligado a someter el inmueble que adquiere a la Ley de Afectación a Vivienda Familiar. (artículo 6º, Ley 258 de 2.006).\* La Notaria advirtió al comprador que todos los actos que desconozcan la afectación a vivienda familiar, quedaran viciados de nulidad.-----

**HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI). (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) CREDITO EN UVR. VALOR DEL CRÉDITO: (\$ 11.057.200.00) -**

Compareció: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, mayor (es) de edad, vecino (s) de El Cerrito Valle, de transito por esta Ciudad, identificado (s) con las cédula (s) de ciudadanía número (s) 94.319.468 expedida en Palmira Valle, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien en este contrato se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE** y manifestaron: -----

**PRIMERO.** Constitución de hipoteca abierta sin limite de cuantía: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** para garantizar a **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** el pago del crédito que éste le (s) conceda, y ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye (n) en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, hipoteca abierta de primer grado sin limite en su cuantía sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s), el (los) cual (es) se hipoteca (n) como cuerpo cierto: Lote 18 manzana 7 del Proyecto de vivienda de interés social denominado **CIUDADELA LA MERCED**, ubicado Calle 1-B-Sur, número 14-51, del Municipio del Cerrito, Departamento del Valle, y sus linderos y dimensiones particulares son los siguientes: **LOTE No 18 DE LA MANZANA 7.** Con un área ochenta y cuatro metros (84 Mts<sup>2</sup>), y los siguientes linderos y medidas: **NORTE.** En extensión de 6 mtrs con calle 1B Sur. **SUR.** En extensión de 6 mtrs con lote #9. **ORIENTE.** En extensión de 14mts con lote #19. **OCCIDENTE.** En extensión de 14mts con lote #17. La casa de habitación, es una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del Lote 84M<sup>2</sup>, con un área construida de 42 M<sup>2</sup>, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán



construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 M; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón – comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este instrumento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. -----

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (Valle) y el número predial 01.00.0437.0018.000 .-

La hipoteca se extiende a muebles que por accesión al inmueble hipotecado se reputen inmuebles, a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el (los) inmueble (s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del (los) mismo (s) bien (es), según los artículos 2445 y 2446 del Código Civil. **PARAGRAFO:** El producto inicial del mutuo se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999 a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma tratándose de vivienda de interés social.-----

**SEGUNDO.** Que el inmueble dado en garantía hipotecaria fue adquirido por compra efectuada a la "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924, antes CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, mediante esta

misma escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-99007** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle. ———

**TERCERO.** Garantía de propiedad y libertad: Que garantiza (n) que dicho (s) inmueble (s) es (son) de su propiedad exclusiva, que no ha (n) sido afectados (s) a vivienda familiar, ni dado(s) en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis y que se halla (n) libre (s) de hipotecas, embargos, censos, condiciones resolutorias, registro por demanda civil, servidumbres pasivas, uso o usufructo y cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones; y que se obliga (n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. **PARÁGRAFO:** EL inmueble que se hipoteca es de propiedad de **LA PARTE HIPOTECANTE por compra efectuada a "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924,** y que es objeto de compra por medio de este instrumento. Bien identificado bajo el folio de matrícula No. **373-99007** **CUARTO.** Obligaciones garantizadas: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente haya adquirido o adquiera en el futuro en favor de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** en los términos y condiciones previstos en los respectivos documentos que contengan las obligaciones principales y accesorias, en razón de contratos de mutuo o por cualquiera otra causa que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente quede obligado por cualquier concepto; ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, con otra u otras firmas, en razón de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos-valores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil, otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados, o firmados por **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente, en forma tal que este quede obligado ya sea individual, conjunta o solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI).** **(LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER-PARÁGRAFO 1:** El crédito inicialmente aprobado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE**



**DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER** en favor de **LA PARTE HIPOTECANTE** asciende a la cantidad de

que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 12.667.600.00)** moneda corriente, que será pagado dentro del plazo de **DOCE (12) años**, en **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144)** cuotas mensuales, mes vencida, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, conforme a lo ya expresado en esta cláusula y a lo establecido en las cláusulas séptima y décima de esta hipoteca. Esta liquidación es con el fin de determinar los derechos notariales y de registro de la presente hipoteca. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca.- Es decir, que el desembolso es cero (0). **PARÁGRAFO 2:** La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** y el (los) contrato (s) de mutuo constará (n) en el (los) documento (s) que contenga (n) la (s) obligación (es).-----

**PARÁGRAFO 3.** La hipoteca no se extingue por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca garantiza y se extiende a cualquier saldo a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE**, sea que provenga de capital o de intereses gastos, comisiones, etc.-----

**QUINTO.** Aceleración del plazo: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** reconoce y acepta el derecho de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** para declarar por si misma y unilateralmente extinguido el plazo de la deuda y para exigir de inmediato el pago de la totalidad de ella, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial en los casos en que hubiere lugar, en cualquiera de los casos que siguen: 1. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos; 2. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es perseguido en todo o en parte por un tercero o en ejercicio de cualquier acción legal; 3. Si el (los) inmueble (s) mismo (s) desmejora (n) o sufre (n) deprecio tal (es) que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito, a juicio de un perito que designe la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**. 4. Si el (los) inmueble (s) que se determina (n) en el presente contrato, es (son) gravado (s) con hipoteca (s) distinta (s) a la (s) constituida (s) mediante esta escritura, sin previo, expreso y escrito consentimiento de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**; 5. Si el hipotecante (s) enajena (n) en todo o en parte el (los) inmueble (s) sin consentimiento previo, expreso y escrito de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**; 6. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** hubiere invertido la suma adeudada en forma diversa a la disposición legal que autoriza la línea de crédito; 7. Por inexactitud o falsedad en los documentos, en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito. -----

**PARÁGRAFO:** En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple dicho al respecto del representante legal de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, por lo que se puede hacer efectiva la responsabilidad de **LA PARTE HIPOTECANTE** y la garantía hipotecaria con sólo presentar el o los títulos insolutos que se quieran hacer efectivos y copia de la presente escritura, sin necesidad de



requerimiento judicial alguno.-----

**SEXTO. Cesión de crédito y garantía:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía (s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble (s). Igualmente la hipoteca podrá ser cedida a petición de **LA PARTE HIPOTECANTE**, a favor de otra entidad financiera, para tal efecto **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) -(LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER** autorizará en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, la cesión de la hipoteca, una vez **LA PARTE HIPOTECANTE** entrega la oferta vinculante del nuevo acreedor.-----

**SÉPTIMO. Costas y gastos judiciales:** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** el valor de las costas y gastos judiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** y que **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga a

entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder.-----

**PARÁGRAFO:** Que LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a pagar a LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER etc. -----

**OCTAVO.** Secuestre: Que en caso de acción judicial LA PARTE HIPOTECANTE se adhiere al nombramiento del secuestre que haga LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) de acuerdo con lo establecido en el numeral 1°, literal D, del artículo noveno (9°) del Código de Procedimiento Civil; y renuncia al derecho establecido en el artículo 520 del mismo Código. -----

**NOVENO.** Vigencia de la hipoteca: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE conjunta o separadamente cualquier obligación pendiente y sin solucionar de manera total o parcial, sea que provenga de capital o de intereses, gastos, costos, comisiones, etc. LA PARTE HIPOTECANTE tendrá derecho a que se cancele la hipoteca en cualquier momento en que esté a paz y salvo con LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER, por todo concepto siempre que así lo certifique LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) por escrito, y en ningún caso la hipoteca se extinguirá sino mediante cancelación expresa y por escrito que haga LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI).-----



DÉCIMO. Seguros: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga a contratar en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: el seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, o individualmente tomados según sea el caso, dentro de la libertad que tiene el (los) deudor (es) de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **LA PARTE HIPOTECANTE** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** no cumple con esta obligación **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** queda autorizada desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarle el valor de las primas de seguro, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble (s) y la (s) vida (s) de **LA PARTE-HIPOTECANTE** es por cuenta del mismo;

en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. -----

**PARÁGRAFO 1: LA PARTE HIPOTECANTE** cede a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** el valor del monto de la indemnización que llegare a pagar la compañía de seguros hasta la cantidad que fuere necesaria para cubrirle, en caso de siniestro, el saldo pendiente de la deuda.-----

**PARÁGRAFO 2:** Durante la vigencia de la presente obligación, **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga para con **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, a aportar anualmente los certificados de tradición de los inmuebles objeto de la presente hipoteca.-----

**DÉCIMO PRIMERO.** Condiciones de desafectación en mayor extensión: **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Bancaria No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones para con **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: la firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.** Convenio: Que ni la constitución de la hipoteca anterior, ni la firma de esta escritura, obligan a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o



compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por **LA PARTE HIPOTECANTE**, los codeudores y avalistas correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, **LA PARTE HIPOTECANTE** reconoce expresamente que **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** no está obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido aprobar el crédito, podrá darlo por desistido.

**PARÁGRAFO:** Con la constitución de la presente hipoteca se garantizan exclusivamente los créditos ya otorgados o los que voluntariamente quiera otorgarle (s) **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** comprendiendo además los intereses, costas, gastos, seguros, comisiones, etc.

**DÉCIMO TERCERO.** Poder: Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia para exigir mérito ejecutivo, el (los) comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelación total del crédito, al representante legal o apoderado de **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETE)** para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia substitutiva con igual mérito.

**DÉCIMO CUARTO.** Imputación de pago: Cualquier pago que hiciera **LA PARTE HIPOTECANTE** a **FINDETER** se imputará de la siguiente manera: 1) Pólizas de incendio, terremoto y vida, 2) Garantía del Fondo Nacional de Garantías, 3) Intereses de mora, si los hubiere. 4) Intereses corrientes. 5) Comisiones. 6) Gastos para el recobro de la obligación. 7) A capital y por último, 8) al prepago de la obligación.

DÉCIMO QUINTO. Declaración: **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** declara que los recursos con los cuales se otorgó el crédito a **LA PARTE HIPOTECANTE** provienen de la operación de redescuento ante la Financiera de Desarrollo Territorial **S.A. - FINDETER**, entidad financiera del Estado del orden nacional, constituida mediante escritura pública No. 1570 de mayo 14 de 1990 de la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D. C., según autorización otorgada por la Ley 57 de 1989, sometida al régimen previsto para las Empresas Industriales y Comerciales del Presente **ADIELA ARANGO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Santiago de Cali, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía 31.154.009 expedida en Palmira, obrando en calidad de Segunda Directora Administrativa Suplente, y como tal, representante legal de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, Corporación de carácter privado, sin ánimo de lucro, con existencia legal y domicilio en Cali, con NIT. 890.303.208-5, y personería jurídica reconocida mediante Resolución número 2734 del 03 de octubre de 1957 expedida por el Ministerio de Justicia, todo lo cual se acredita con el Certificado expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, y Manifestó: Que acepta la presente escritura por estar de acuerdo con todo lo expresado en ella, especialmente la hipoteca que a favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, se constituye por el presente instrumento.-----

**NO PAGA RETENCION EN LA FUENTE, POR SER UNA PERSONA JURIDICA.-**

Anexos: Paz y Salvo Municipal, expedido por la Tesorería de El Cerrito No. 000012351 de Junio 12 de 2.014, válido al 31 de Diciembre de 2.014, predio No. 010004370018000, lote No. 18 de la Manzana 7, avaluado en \$ 3.024.000.00, Certificado de paz y salvo de valorización Municipal, de fecha expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de El Cerrito, por el mismo predio, los cuales se agrega al protocolo. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Leído el presente instrumento en su totalidad por los otorgantes y advertidos de que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar, además de la obligación del registro dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente instrumento, quienes la encontraron conforme a su



25

# República de Colombia



Aa015539677

44

LA NOTARIA TERCERA

DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO



Escritura S. C.

El Cerrito, enero 10 de 2014



Sr. Sra:

Nelson Enrique Rodríguez Flores  
c.e 94.521.173  
Calle BBSur # 14-70 Ciudadela

**REF: CANCELACION PAGO ESCRITURACION**

Cordial saludo.

Con la presente nos permitimos comunicarle que se acerque a nuestras oficinas CLL 2ª SUR No. 14-03 con el fin de cancelar el **PROCESO DE ESCRITURACION** de la vivienda que le fue asignada en el proyecto **URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED**, por valor de \$ **760.657 =**

Atentamente

**ING. HENRY MARTINEZ JEREZ**

**Gerente**

**3164485444-3104325958**

Cálculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles, Montajes Industriales, Avalúos Tácticos, Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles

Calle 17 No. 4 N. 3010 254 Tels: 601 55 44 566 90 01 9711 810 433 60 66 E-mail: [henry@loniacall.com](mailto:henry@loniacall.com)

1997 2009



El Cerrito Valle, noviembre 7 de 2012

Señores:

**ALCALDIA MUNICIPAL EL CERRITO (VALLE)**

**Atte. Dr. Mauricio Martínez Prado**

**Alcalde**

Yo, **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número **94.521.173** como beneficiario (a) del Proyecto de Vivienda **URBANIZACION "CIUDADELA LA MERCED"**, que actualmente adelanta la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**, en el municipio de El Cerrito, Valle con **NIT 805.024.492-4**.

**AUTORIZO**

**A CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA** para que reciba en mi nombre el valor de mi **Subsidio Municipal** mediante cheque de Gerencia para la consecución de la vivienda del mencionado plan.

Cordialmente,

*Nelson E. Rodriguez*

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ F.**  
**C.C 94.521.173**



**HUELLA INDICE DERECHO**

**Anexo:** Fotocopia carta asignación subsidio de vivienda por **COMFANDI**.



**CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** con NIT **805.024.492-4** Certifica que el (la) señor, Sra. **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **94.521.173** Expedida en Cali (V), forma parte del grupo de beneficiarios del programa de vivienda urbanización **CIUADAELA LA MERCED** que nuestra empresa adelanta actualmente en el Municipio de El Cerrito, V.

El valor de la vivienda básica de interés social año 2010 es de \$ **27.950.000**, el ahorro programado mínimo es por \$ **2.575.000**, la separación del cupo es por \$ **1.500.000**. (\$500.000 son para gastos de administración y \$1.000.000 se abonan a la vivienda) El Subsidio Municipal es de \$ **2.000.000=**.

Al señor **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** le cedió el cupo el señor Juan Carlos Tobón Paruma (de Asounidos) con cédula de ciudadanía No. 16.862.076 el día 29 de enero de 2010.

Para constancia de lo anterior se firma en El Cerrito (valle), a los veintinueve (29) días del mes de enero del año dos mil diez (2010).

Atentamente,

  
Ing. **HENRY MARTINEZ J.**  
Gerente

Cálculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles, Mantenimientos Industriales, Avalúos Técnicos, Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles

Calle 17N No. 8 N 33 Ofc. 204 - Tels: 661 55 44-668 59 91 - Cel: 310 492 59 58 - E-mail: cimalta2002@yahoo.com

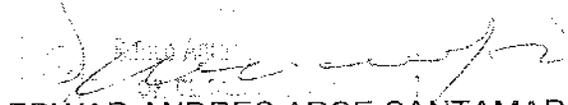
Cali - Colombia

## CERTIFICACION

El Banco Agrario de Colombia Certifica que: NELSON ENRRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ identificado (a) con c.c 94.521.173 expedida en Cali Valle , se encuentra vinculada con nuestra entidad en el producto **Cuenta de Ahorro Programado No 4-6965-400509-3** ,con fecha de apertura Junio 30 2010 , con saldo a la fecha de : DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MCTE (\$2.854.281.00 ), y de acuerdo al decreto 26 20 articulo 28 de Diciembre 28 del año 2000, dicha cuenta se encuentra inmovilizada.

Se expide en El Cerrito Valle, a los tres (8) días del mes de Mayo de 2012 con destino a: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFANDI DEL VALLE**

Atentamente,

  
EDWAR ANDRES ARCE SANTAMARIA  
Subdirector  
jgm  
Copia: Archivo

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  
REGIONAL OCCIDENTE  
OFICINA EL CERRITO VALLE

CERTIFICACION

Que la señor (a) NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ identificado (a ) con c.c 94.521.173 expedida en Cali Valle , posee la cuenta de ahorros programado No 4-6965-400509-3 del Banco Agrario de Colombia oficina de El Cerrito Valle, de acuerdo al aplicativo COBIS del Banco Agrario de Colombia, con fecha de apertura Junio 30-2010 ; la citada cuenta presenta un saldo de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.800.000.00 )se encuentra Inactiva. Presenta inmovilización según decreto 2620, artículo 28 de Diciembre del año 2000.

La presente certificación se expide En El Cerrito Valle a los 02 días del mes de Julio de 2010, con destino a: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFANDI DEL VALLE, en convenio con la constructora SIMAS LTDA.**

Atentamente,



WILLIAM GIOVANNY AREVALO ESTRADA

Director

jgm

Copia: Archivo



**BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A**  
**Nit 800 - 037 - 800 - 8**  
**Comprobante de Transacción**  
 RODRIGUEZ FLOREZ NELSON ENRIQUE

Identificación 94521173

Nombre del Cliente  
 PRODUCTOS NEGOCIADOS

PRODUCTOS NEGOCIADOS	BENEFICIARIO	TIPO DOCUMENTO	No. IDENTIFICACION	VALOR	OFI DESTINO
VENTA CHEQUE DE GERENCIA (S)	CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	NIT JURIDICAS	8050244924	2.839,343.00	

COMISIONES E IMPUESTOS

CONCEPTO	VALOR	MONEDA	VALOR (PESOS)
CL. COMISION POR EMISION CHEQUE DE GERENCIA	15,281.00	PESO COLOMBIANO	15,281.00
IVA	2,445.00	PESO COLOMBIANO	2,445.00

FORMA DE PAGO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	VALOR
-------	-------------	-----------	--------	-------

FORMA DE COBRO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	GMF	VALOR
DEBITO CUENTA CLIENTE	AHORROS	469654005093	PESO COLOMBIANO	11,428.00	2,857,069.00

Firma Autorizada

Firma del Cliente



CIUDAD	El Cerrito, Valle			Fecha	15/11/2012	No.	
RECIBIDO DE	NELSON Enrique Rodriguez Florez			Valor	2'839.343		
DIRECCION	c.e # 94.521.173 (leale)						
LA SUMA DE	Dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos y tres						
POR CONCEPTO DE	abono a bono programado vivienda #10 MB en urbanización ciudadela San Mercedes - El Cerrito						
CHEQUE No.	0599496	BANCO	agrario	SUCURSAL	El Cerrito	EFFECTIVO	<input checked="" type="checkbox"/>
				FIRMA Y SELLO			
BANCOS		2'839.343					
abonos comprados		2'839.343					
				C.C/NIT 163665011			



SOCIEDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DEL VALLE DEL CAUCA ACUAVALLE S.A. E.S.P.

57

*Judicial Zaryd*

ORDEN DE SERVICIO

Fecha: 20-05-2015  
No. Orden: 367133 Tipo: INSTALACIÓN Origen: Nvos Suministros  
Suscriptor: 330844 Nombre: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ  
Seccional: VALLE DEL CAUCA - EL CERRITO  
Ubicación: 7608-0-0-0 Fecha Ejecución : \_\_\_\_\_  
Dirección: C 1B SUR 14 51-P1  
Ejecutor: ACUAVALLE-GARCIA VASQUEZ CAMILO ARTURO

MEDIDORES

	SERIAL	MARCA	MODELO	LECT 1	LECT 2
A retirar:					
A instalar:	140348281	sappd	vo	0000	

SELLOS

	SERIE	INSTANCIA	COLOR
A retirar:		0	
A instalar:			

Observaciones de terreno: Ruta 153-0260

INFORMACIÓN DE PAGO

No. Presupuesto: 188948 Valor Aproximado: \$ ~~132.224~~ 129317  
Tipo de pago: Contado:  Crédito:   
Valor Cuota inicial: \$ 0 Cant. Cuotas 12  
Documentos Soporte: Doc. Identificación:  Cert. tradición:  Cert. representación:   
A los créditos se les aplicará la tasa legal vigente.

Firmas:

Funcionario \_\_\_\_\_

Suscriptor ALBA MA FLORES

Coordinador Operaciones [Signature]



# ACUAVALLE S. A. E. S. P. CONTRATO DE NUEVOS SUSCRIPTORES

No. Contrato 0000030476

En la ciudad de VALLE DEL CAUCA a los 20 días del mes de Mayo de 2015, entre ACUAVALLE S. A. E. S. P. y NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ con CEDULA DE CIUDADANIA Número : 94521173 quien actúa en su propio nombre y representación, en su calidad de Propietario y quien en adelante se denominará EL SUSCRIPTOR, se ha celebrado el presente contrato de servicio público, el cual se registrá en todo momento por el Contrato de condiciones uniformes para la prestación del servicio que tiene contemplado ACUAVALLE y el pliego tarifario formulado por el ente regulador.

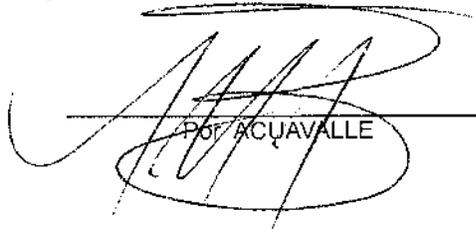
### CONDICIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATO

Número de Suscriptor : 330844  
 Número de Solicitud : 160355  
 Nombre del Cliente : NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ  
 Condición de : Propietario  
 Tipo de Uso : HABITACIONAL  
 Uso del Servicio : CASA  
 Tarifa : RESIDENCIAL EST 2 ACU ALC  
 Departamento : VALLE DEL CAUCA  
 Municipio : EL CERRITO  
 Corregimiento : EL CERRITO  
 Barrio : CIUDADELA DE LA MERCED  
 Dirección : C 1B SUR 14 51  
 Teléfono : 3147753  
 Referencia : P1

Requisitos minimos que debe cumplir el solicitante y el bien inmueble

1. Que el predio, construcción o inmueble esté ubicado en zona con redes de Acueducto, y/o Alcantarillados construidos.
2. Estar a Paz y Salvo por todo concepto por Acuavalle S.A ESP.
3. Hacer la zanja en un termino no superior a 8 dias para la construcción de la conexión domiciliaria de acueducto siguiendo las instrucciones de la empresa.
4. Comprar una llave de paso 1/2".
5. En el momento que se requiera atravesar una via pavimentada, para instalar el servicio público, deberá tramitar los permisos respectivos en la administración municipal y ejecutar por su cuenta la ruptura y reconstrucción del pavimento. Si este servicio es prestado por Acuavalle S.A. el costo del equipo para el paso de la calzada deberá ser pagado adicionalmente.
6. Construir la conexión domiciliaria de alcantarillado siguiendo las instrucciones técnicas definidas por la empresa para realizar la conexión a la red principal.

Acepto las condiciones previstas en el presente documento y me obligo solidariamente en las obligaciones que de él se deriven.



Por ACUAVALLE



Por EL CLIENTE

20/05/2015 14:56:41



Nelson Enrique Rodriguez Florez - CC. 94521173

C 1B SUR 14 51

BARRIO Ciudadela De La Merced

MUNICIPIO El Cerrito

EN CASO DE RECLAMO CITE

SUSCRIPTOR 330844

15.250

REFERENCIA 1 6854597

CICLO 61

UBICACIÓN 7608-61-153-001591

MEDIDOR 140348281

DIÁMETRO 1/2"

TARIFA VIGENCIA -2021-1-61-EL CERRITO

CLASE DE SERVICIO Residencial

ESTRATO 2 - BAJO

Más Por Vos

Sociedad de Acueductos y Alcantarillados del Valle del Cauca  
NIT 890.399.032-8

DOCUMENTO EQUIVALENTE No. 50600441

FECHA DE EXPEDICIÓN 15 ENE 2021 00 00 00

Período facturado			Días			Lecturas		Consumo	Novedad	Historia de consumo				Prom.	Antigüedad deuda	
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año	Factur.	Anterior	Actual	M <sup>3</sup>	Código	M <sup>3</sup>				M <sup>3</sup>	Meses
09	12	20	09	01	21	31	224	227	3	0					3	1

Acueducto

	Consumo M <sup>3</sup>	Costo de referencia	Tarifa aplicada	Costo real mes	Subsidio o contribución	Neto a pagar
Cargo fijo		5.973,84	5.973,81	5.974,00	0,00	5.974,00
Consumo básico	3	1.280,27	1.113,60	3.841,00	-500,00	3.341,00
Consumo complementario	0	1.280,27	1.280,27	0,00	0,00	0,00
Consumo suntuario	0	1.280,27	1.280,27	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>				<b>9.815,00</b>	<b>-500,00</b>	<b>9.315,00</b>

Alcantarillado

	Consumo M <sup>3</sup>	Costo de referencia	Tarifa aplicada	Costo real mes	Subsidio o contribución	Neto a pagar
		3.416,83	3.416,83	3.417,00	0,00	3.417,00
	3	964,14	838,81	2.892,00	-376,00	2.516,00
	0	964,14	964,14	0,00	0,00	0,00
	0	964,14	964,14	0,00	0,00	0,00
				<b>6.309,00</b>	<b>-376,00</b>	<b>5.933,00</b>

Aseo

Facturación y comercialización	Barrido limpieza	Recolección transporte	Tratamiento disposición final	Tramo excedente	Frecuencia recolección	Frecuencia barrido	Subsidio o contribución	Neto a pagar

Acuavalle S.A. -E.S.P., informa a los propietarios de predios que tengan INQUILINOS, que de acuerdo con las normas legales expedidas por el Gobierno Nacional en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica por COVID- 19, mediante el Decreto 528 de 2020 y la Resolución CRA 915 de 2020, se otorgaron créditos automáticos a los estratos socioeconómicos de uso residencial 1, 2, 3 y 4. Por consiguiente, se solicita estar pendiente del estado de cuenta de los citados predios y evitar que le dejen las deudas de los servicios públicos.

Créditos otorgados y financiación

Descripción	Valor de la cuota	Saldo	Cuotas		
			Tot	Fact	Pend
<b>Total créditos</b>					

Último pago realizado

Día	Mes	Año	Valor	Sitio	Pago
16	12	20	13.290,00	BOGOTÁ AHORRO	EFECTIVO

CON SERVICIO

RESUMEN DEL COBRO DE ESTA FACTURA

CARGO FIJO ACUEDUCTO	5.974
CONSUMO ACUEDUCTO	3.841
SUBSIDIO CONSUMO ACUEDUCTO	-500
AJUSTE A LA DECENA ALCANTARILLADO	-3
CARGO FIJO ALCANTARILLADO	3.417
VERTIMIENTO ALCANTARILLADO	2.892
SUBSIDIO VERTIMIENTO ALCANTARILLADO	-376
AJUSTE A LA DECENA	5

VALOR TOTAL 15.250

Páguese hasta

Fecha de suspensión

22 ENE 2021

- BANCO -

ACUAVALLE S.A. E.S.P.  
NIT 890.399.032-8

MUNICIPIO El Cerrito  
 SUSCRIPTOR 330844  
 UBICACIÓN 7608-61-153-001591  
 FECHA DE VENCIMIENTO 22 ENE 2021  
 N° DOCUMENTO 50600441  
 VALOR 15.250  
 REFERENCIA 1 6854597



(415)7709998003934(8020)00000000006854597(3900)0000015250(96)20210122

VIGILADA SUPER INTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS SS SP REGISTRO ÚNICO 1 - 76001000 - C -

- CLIENTE -

SERVICOMERCIAL S.A.S. - NIT 900.941.458-1



**Comprobante  
Pago de servicio**

ID PDV: 172668

ID Incocrédito: 137

Fecha: 2021-05-29

Hora: 11:27:21

Convenio: ENERGIA PACIFICO EPSA

Código de convenio: 219

Referencia de pago: 2964296

Núm apro/recibo: 394883

Trx BM: 20210529112720968019

Terminal Aval: 7948 **Valor:**

**\$36.160,0**

**Estado: Exitosa**

El costo de esta transacción es \$0

Línea de Atención al cliente: Bogotá

7432626 /

Nacional 018000512825

La transacción es realizada por la  
plataforma **Bemovil**

El pago de convenios es efectuado por  
**Banco de Bogotá**

---



Santiago de Cali, Viernes, 17 de Febrero de 2012

Señor(a)  
**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
 C.C. N°. 94.521.173  
 CIUDADELA LA MERCED  
 EL CERRITO

Nos complace informarle que una vez estudiada y evaluada su solicitud de crédito hemos considerado que usted reúne las condiciones y requisitos exigidos por esta **Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** especialmente en lo relacionado con su capacidad de pago, nivel de endeudamiento, comportamiento crediticio, hábitos de pago y buenas referencias, y por ello le aprobamos un crédito por la suma de **\$12.667.600** en UVR con el sistema de amortización **CUOTA CÍCLICA, DECRECIENTE MENSUAL CÍCLICA POR AÑOS** y con un plazo de **144** meses.

A efectos de legalizar esta aprobación de crédito para la financiación del precio de una vivienda de interés social, usted debe presentar ante esta Caja en el término perentorio de **90 días**, los siguientes documentos, de lo contrario este crédito quedará automáticamente sin validez:

- Certificado de tradición del inmueble objeto de financiación, con vigencia no superior a 30 días.
- Fotocopia del contrato de promesa de compraventa y demás anexos.
- Copia al carbon del comprobante de consignación de **\$150.000**, para los trámites de legalización de este cupo. (*Bancolombia cuenta de ahorros N°. 06021204712 a nombre de COMFANDI*).

Al margen de lo anterior, es necesario dejar en claro que esta comunicación es estrictamente comercial y por lo tanto, no se desprende de ésta efectos jurídicos de orden precontractual o contractual de COMFANDI, ni exime al destinatario del cumplimiento de los requisitos que la Ley o los reglamentos que se tengan establecidos de manera general en esta Caja de Compensación Familiar para la línea de crédito hipotecario de vivienda a largo plazo. COMFANDI queda facultada para revisar, modificar e inclusive negar la operación de crédito, sin que ello implique incumplimiento o contravención alguna por parte de esta Caja.

Cordialmente

**MAURICIO CARRILLO ORDOÑEZ**  
 Coordinador de Créditos Hipotecarios  
 Departamento de Vivienda Social

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA  
 Carrera 23 No. 26B - 46 Conmutador 334 0000 - Sede Administrativa y de Servicios El Prado  
 A.A. 1991 - Cali, Colombia, S.A.

**CONTRATO DE OBRA CIVIL**

<b>FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO</b>	<b>:</b>	<b>El Cerrito Valle del Cauca, 14 de marzo de 2015</b>
<b>CONTRATANTE</b>	<b>:</b>	<b>NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ C.C. No. 94.521.173 Exp. Cali</b>
<b>CONTRATISTA</b>	<b>:</b>	<b>SABAS CARABALI CHARA C.C. No. 4.661.862 Exp. Padilla Cauca</b>
<b>OBJETO</b>		<b>Adecuación por Obra Civil en la Calle 1 B SUR No 14 51, Ciudadela La Merced en El Cerrito Valle del cauca.</b>
<b>VIGENCIA DEL CONTRATO</b>	<b>:</b>	<b>Noventa (90) días.</b>

**CONDICIONES GENERALES**

Entre los suscritos a saber: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **94.521.173** expedida en Cali, quien en adelante y para los efectos legales del presente documento se denominará **CONTRANTE**; de una parte, y **SABAS CARABALI CHARA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. **4.661.862** expedida en Padilla cauca, quien actúa en nombre propio, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL CONTRATISTA**, por la otra, hemos celebrado el presente Contrato de Obra Civil, que se regirá por las siguientes Cláusulas a saber: **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO:** EL CONTRATISTA se obliga para con CONTRATANTE, aportar la mano de obra, junto con materiales, equipos y personal calificado, en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa hasta su total terminación y aceptación final, los trabajos correspondientes para Adecuación del inmueble ubicado en la Calle 1 B SUR # 14-51 Ciudadela La Merced de la ciudad de El Cerrito Valle del Cauca.

**CLAUSULA SEGUNDA. ALCANCE DE LOS TRABAJOS:** Los trabajos objeto del presente Contrato corresponden a: **1)** Nivelar los pisos mediante la adición de concreto para posteriormente esmaltarlos en su totalidad así como instalar batería sanitaria básica con su respectivo lavamanos y ducha la cual también llevara los pisos esmaltados en su área de sanitario y así mismo instalar sobre su respectivo soporte en ladrillo estructural, un lavadero prefabricado con su depósito de agua, así como la instalación y adecuación de llave de suministro para surtir en dicho lavadero, fabricara mesón en concreto y ladrillo en el área de la cocina el cual ira en forma de L incluyendo su lavaplatos básico en acero inoxidable con su respectivos accesorios, dicho mesón incluirá el enchape blanco y cenefa propia de una cocina, construirá el muro del perímetro externo trasero de la casa a la altura correspondiente manteniendo y respetando las normas de construcción, realizando los respectivos cimientos, paredes y vigas de amarre que garanticen la resistencia y duración en el tiempo de dichos muros, los cuales entregara a satisfacción en obra gris, así mismo realizara un piso en la zona de patio trasero y un andén en concreto el cual se recibirá a satisfacción en obra gris cumpliendo con los estándares de calidad para tal obra, creara una cubierta para el techo en estructura de madera y teja en hoja de zinc para la totalidad de la loza que cubre el área construida de la casa y esta deberá garantizar cero filtraciones de aguas en dicha área, **2)** Fabricara 6 rejas en total, 4 para las ventanas y 2 para las puertas trasera y delantera, las cuales tendrán que ir debidamente soldadas en su estructura e instaladas y pintadas en su totalidad, así como la fabricación de una puerta para habitación con su respectivo marco, instalada y pintada, con su respectiva chapa. **3)** Realizara un piso en cemento en el área del frente de la casa donde actualmente está en tierra y este deberá empalmar con el nivel del andén peatonal **4)** Suministrara y así mismo instalara todo el cableado eléctrico de la casa así como los puntos para bombilleria, interruptores y demás, incluyendo caja de breques y manejando cables de calibres aptos para tal fin y en todo caso aceptados y/o recomendados por la empresas municipales de energía

**CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONTRATISTA:** EL CONTRATISTA se obliga en forma general a: De igual manera se obliga así: utilizar materiales que garanticen la calidad en los trabajos ejecutados así como cumplir con el tiempo de entrega para los mismos pactado excepto caso de fuerza mayor o por pacto en mutuo acuerdo de ambas partes.

**CLAUSULA CUARTA. INEXISTENCIA DE RELACION LABORAL:** Las partes determinan que la relación que se genera por el presente Contrato se circunscribe dentro de la concepción de Construcción de Obra Civil, en el cual EL CONTRATISTA ejecutará las Obras en forma independiente, utilizando sus propios medios y con autonomía técnica y administrativa. En consecuencia, no

existirá vínculo laboral alguno entre CONTRATANTE y EL CONTRATISTA y el personal que se encuentre al servicio o dependencia del mismo. Será obligación de EL CONTRATISTA cancelar a su costa y bajo su responsabilidad los honorarios y/o salarios, prestaciones sociales y demás pagos, laborales o no, al personal que emplee para la ejecución de las Obras de acuerdo con la ley y con los términos contractuales que tenga a bien convenir con sus empleados, agentes o subcontratistas. Por las razones anteriormente expuestas, CONTRATANTE se exime de cualquier pago de honorarios y/o salarios, obligaciones que asumirá EL CONTRATISTA quien expresamente manifiesta que asume con carácter de exclusividad estas obligaciones, eximiendo a las entidades mencionadas del pago de dichas obligaciones. PARAGRAFO: Lo pactado en esta cláusula se hará constar expresamente en los contratos que celebre EL CONTRATISTA con el personal que emplee para la ejecución de las Obras. **CLAUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.:** Son obligaciones de CONTRATANTE; todas las que se deriven del presente Contrato y de los documentos que la integran o las que se desprendan de su naturaleza y en particular la siguiente: Efectuar los pagos a EL CONTRATISTA en los términos y plazos previstos en este Contrato.

**CLAUSULA SEXTA. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo para la ejecución de las obras contratadas, es de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato. **CLAUSULA SEPTIMA. VALOR:** El valor del presente Contrato es en pesos Colombianos y es por la suma TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$13.500.000,00) MONEDA CORRIENTE, suma que cubre la totalidad de materiales, Mano de Obra, Transporte y demás Costos entre otros, Administración, Imprevistos y Utilidades que EL CONTRATISTA incurra con ocasión de la ejecución del contrato. **CLAUSULA OCTAVA. FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato se pagará de acuerdo al Avance de obra que presente el Contratista y debidamente recibidos por el CONTRATANTE con abonos quincenales a fin de darle flujo a los trabajos, compra de materiales y demás. **CLAUSULA NOVENA. REAJUSTES:** El presente Contrato no tendrá reajustes en los Valores unitarios propuestos, sin importar el tiempo invertido en la ejecución de las obras. No obstante el valor del presente Contrato será modificado en los siguientes eventos: a) En el evento en que aparezcan ítems no contemplados en la oferta o el contrato, para lo cual se harán los respectivos análisis de precios unitarios, los cuales deberán contar con el aval y la aprobación del CONTRATANTE. b) En el evento en que las cantidades, características y/o especificaciones de las Obras sean modificadas, por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, a petición de CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA. INFORMACION Y CONOCIMIENTO DE LA OBRA A EJECUTAR:** EL CONTRATISTA declara que conoce y ha revisado cuidadosamente todos los aspectos, detalles e informaciones relacionadas con

la celebración y ejecución del presente Contrato. Igualmente, que conoce y ha revisado cuidadosamente las características del proyecto y del objeto de los términos de referencia, y que ha investigado plenamente las condiciones de trabajo, los riesgos, y en general, todos los factores determinantes de los costos de ejecución de las labores, En consecuencia, EL CONTRATISTA no podrá reclamar o eximirse de responsabilidad alguna, ante CONTRATANTE por la omisión en el análisis que debió efectuar o la debida diligencia con la que debió contar, de conformidad con lo previsto en esta cláusula.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA. MULTAS Y PENAL PECUNIARIA.** EL CONTRATANTE podrá imponer a EL CONTRATISTA en caso de mora o incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, multas diarias y sucesivas por valor equivalente al cero uno por ciento (0.1%) del valor del contrato sin sobrepasar el 10% del valor del contrato, previo informe del CONTRATANTE, debidamente notificado al contratista quien tendrá dos (2) días hábiles para contestar, vencidos los cuales se impondrá la medida. En caso de incumplimiento total y definitivo de las obligaciones del contrato EL CONTRATISTA pagará a título de sanción pecuniaria la suma equivalente al 10% del valor total del contrato, la cual se imputará a los perjuicios que hubiere podido sufrir el contratante. El valor de la cláusula penal, se podrá deducir de la suma que se adeuden al contratista, facultando para esta eventualidad EL CONTRATISTA a CONTRATANTE.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. TERMINACION UNILATERAL y ANTICIPADA DEL CONTRATO:** CONTRATANTE podrá declarar la terminación unilateral y anticipada de este Contrato si se presenta algún hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, que a su juicio, afecte de manera grave y directa la ejecución de las Obras y evidencie que puede conducir a su paralización. CONTRATANTE por medio de comunicación dirigida a EL CONTRATISTA debidamente motivada lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. En caso de que CONTRATANTE decida abstenerse de declarar la terminación, adoptara las medidas de control e intervención necesarias, que garanticen la ejecución del objeto del presente Contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** sin limitarse a ellas, constituyen causales de terminación, las siguientes: a) La renuencia injustificada de adelantar las labores de Obra en cualquiera de los frentes de trabajo; b) El no contar con personal idóneo para la ejecución el contrato, así como los equipos y maquinaria adecuada y suficientes para la ejecución de las labores a desarrollar. c) Cuando se presente cualquier otra circunstancia que permita suponer a CONTRATANTE incapacidad o imposibilidad DEL CONTRATISTA para cumplir con este Contrato.

**CLAUSULA DECIMA TERCERA. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Las diferencias que ocurrieren entre las partes en razón del presente Contrato, serán dirimidas de conformidad con los siguientes mecanismos: a) Transacción; b) Conciliación; c) En el evento de no obtenerse

la solución por las vías anteriores, acudirán a la Justicia Ordinaria. **CLAUSULA DECIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA:** Además de las sanciones penales a que hubiere lugar, EL CONTRATISTA, será civilmente responsable de los perjuicios originados por el deficiente desempeño de las funciones y obligaciones previstas en este Contrato. **CLAUSULA DECIMA QUINTA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** Las partes quedarán exentas de toda responsabilidad por cualquier demora en la ejecución de las obligaciones emanadas de este Contrato, cuando con la debida comprobación, se concluya por acuerdo de las partes o declaratoria judicial, que la demora es el resultado de hechos que puedan ser definidos como fuerza mayor o caso fortuito. La demora en el cumplimiento de cualquier subcontratista, no se considerará en si un evento de fuerza mayor, a menos que la existencia de dicha circunstancia sea el resultado de un evento de fuerza mayor o caso fortuito. **PARAGRAFO PRIMERO:** mientras subsistan las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito definidas en la ley, y estas impidan la ejecución total del objeto pactado, el plazo de ejecución será extendido por mutuo acuerdo en un plazo igual al de la fuerza mayor o caso fortuito. Si los hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito no impiden la ejecución de la totalidad del objeto pactado, sino solo la de alguna o algunas de las obligaciones emanadas del mismo, las partes convendrán si tales circunstancias suponen o no la suspensión del plazo otorgado, atendiendo las condiciones fácticas correspondientes y el grado de importancia de las obligaciones suspendidas. En caso de suspensión del Contrato por los eventos previstos en este numeral, EL CONTRATISTA deberá tomar las medidas conducentes, a su costo, para que la vigencia de las garantías establecidas en este Contrato sean extendidas de conformidad con el periodo de suspensión. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando ocurran circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, las partes no estarán obligadas a pagar compensaciones o indemnizaciones a cargo y/o a favor de cualquiera de ellas. **CLAUSULA DECIMA SEXTA. CESIÓN DE LOS TRABAJOS:** EL CONTRATISTA podrá ceder o subcontratar parcialmente la ejecución de las Obras, dada la naturaleza del trabajo ya que este abarca diversas áreas de la construcción y también gran variedad de materiales, y para ello no requerirá autorización del CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: INDEMINIDAD DEL CONTRATANTE:** EL CONTRATISTA mantendrá indemne al CONTRATANTE., así como a su núcleo familiar y empleados, por razón de cualquier reclamación, demanda, acción legal o costos que surjan o se les causen, como resultado del uso por parte de EL CONTRATISTA para la ejecución de este Contrato, de patentes, diseños y derechos de autor que sean propiedad de terceros. EL CONTRATISTA también mantendrá indemne al CONTRATANTE., así como a su núcleo familiar y empleados, por razón de cualquier reclamación demanda, acción legal o costos que surjan o se les causen, como resultado de daños a

terceros, al personal del CONTRATANTE o a su propio personal por razones imputables a EL CONTRATISTA. Se consideran como imputables a EL CONTRATISTA todas las acciones u omisiones del personal a su servicio. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA. DOMICILIO:** Para los efectos a que haya lugar durante el desarrollo del presente Contrato, las partes acuerdan establecer como domicilio contractual la ciudad de El Cerrito Valle del Cauca.

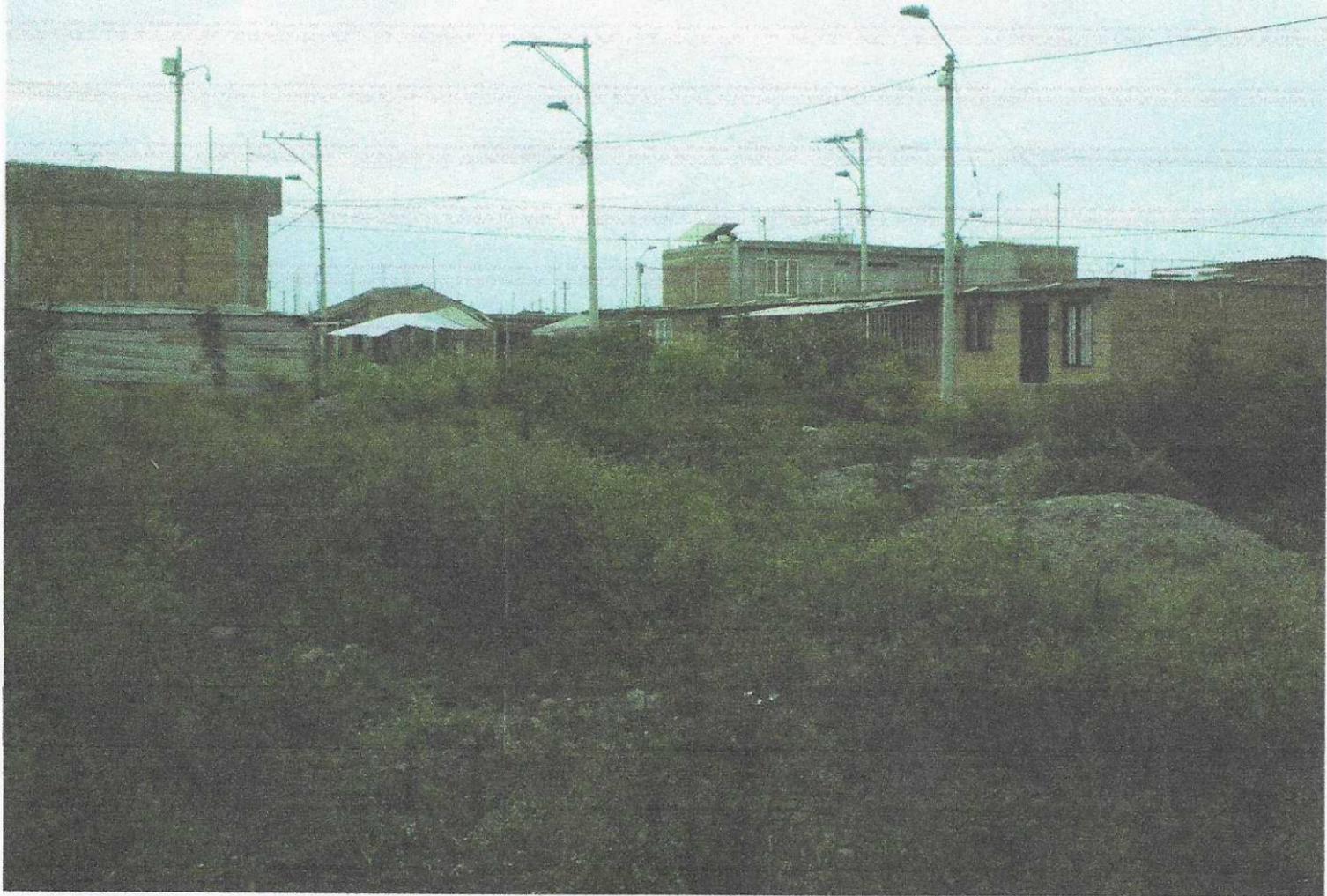
En constancia se firma en Cali, a los catorce (14) días del mes de Marzo de dos mil quince (2015).

*Sabas Carabali Chara*

**SABAS CARABALI CHARA**  
C.C. 4.661.862 Exp. Padilla Cauca  
EL CONTRATISTA.

*Nelson F. Rodriguez Florez*  
C.C. # 94.521.173 Exp. Cali

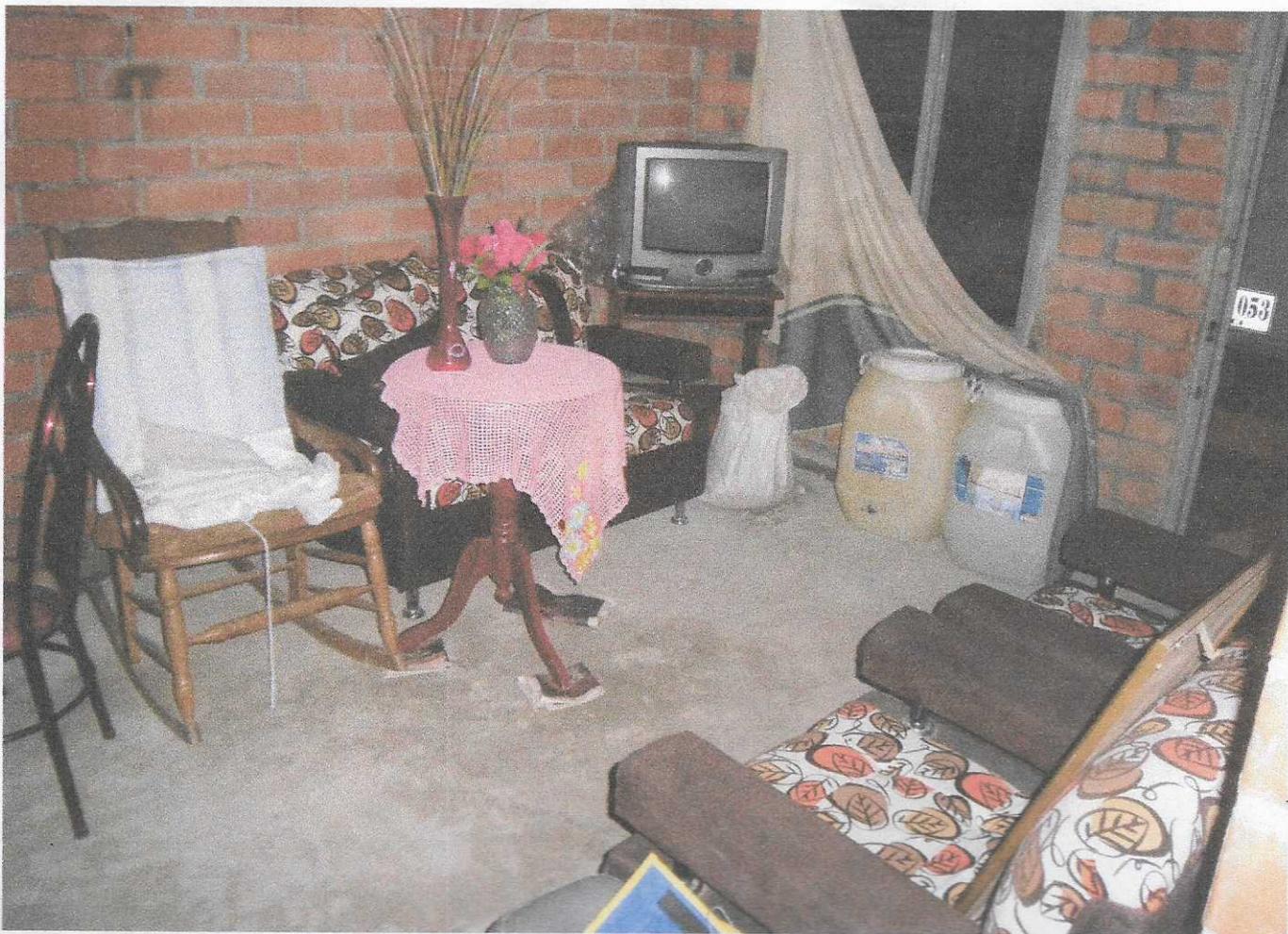
**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
C.C. # 94.521.173 Exp. Cali  
EL CONTRATANTE









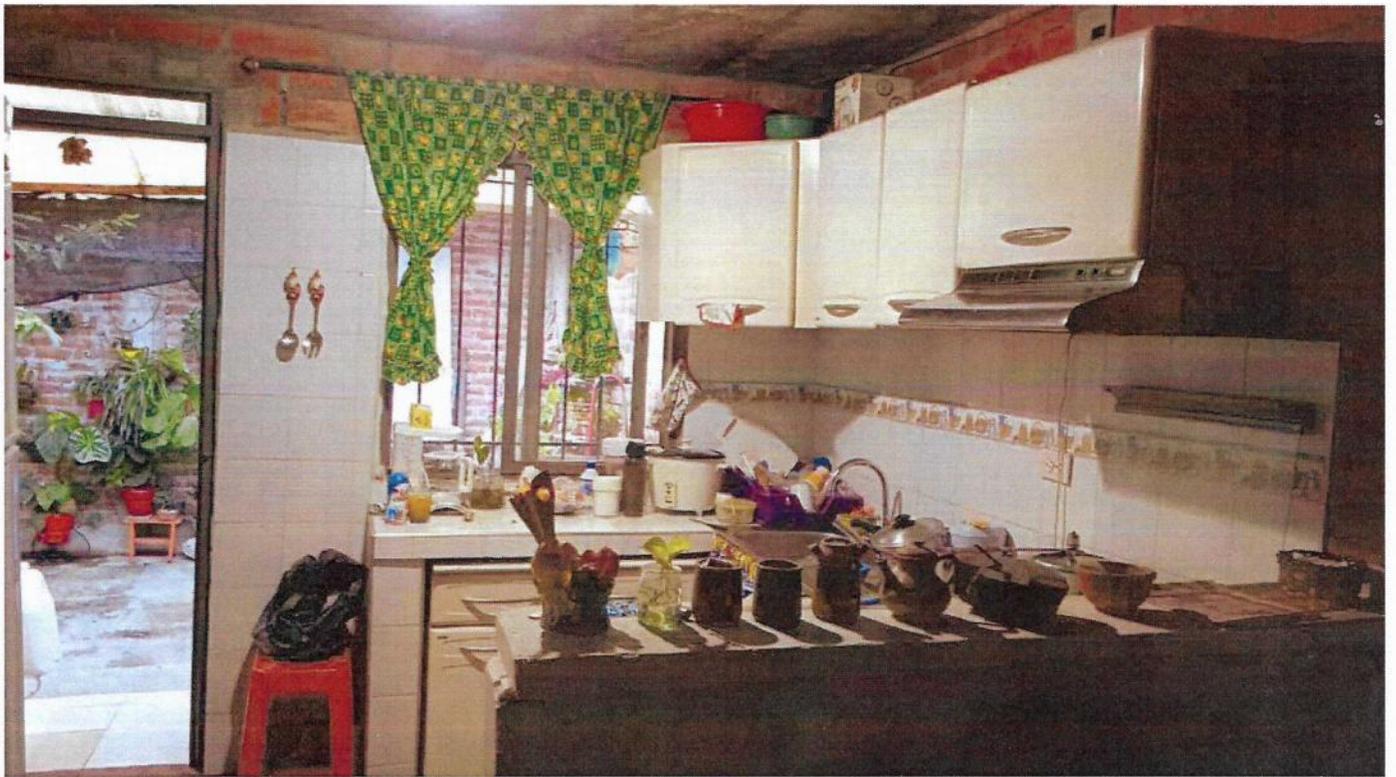




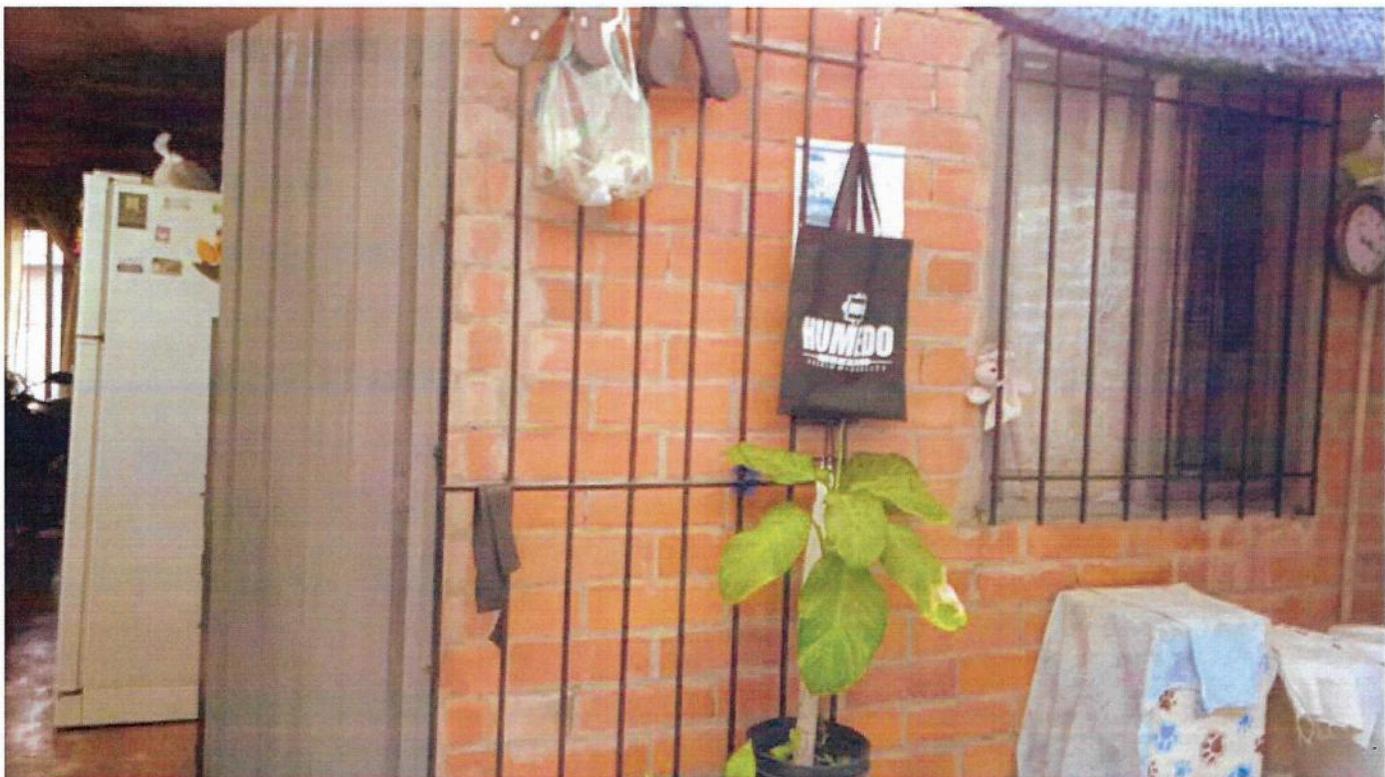








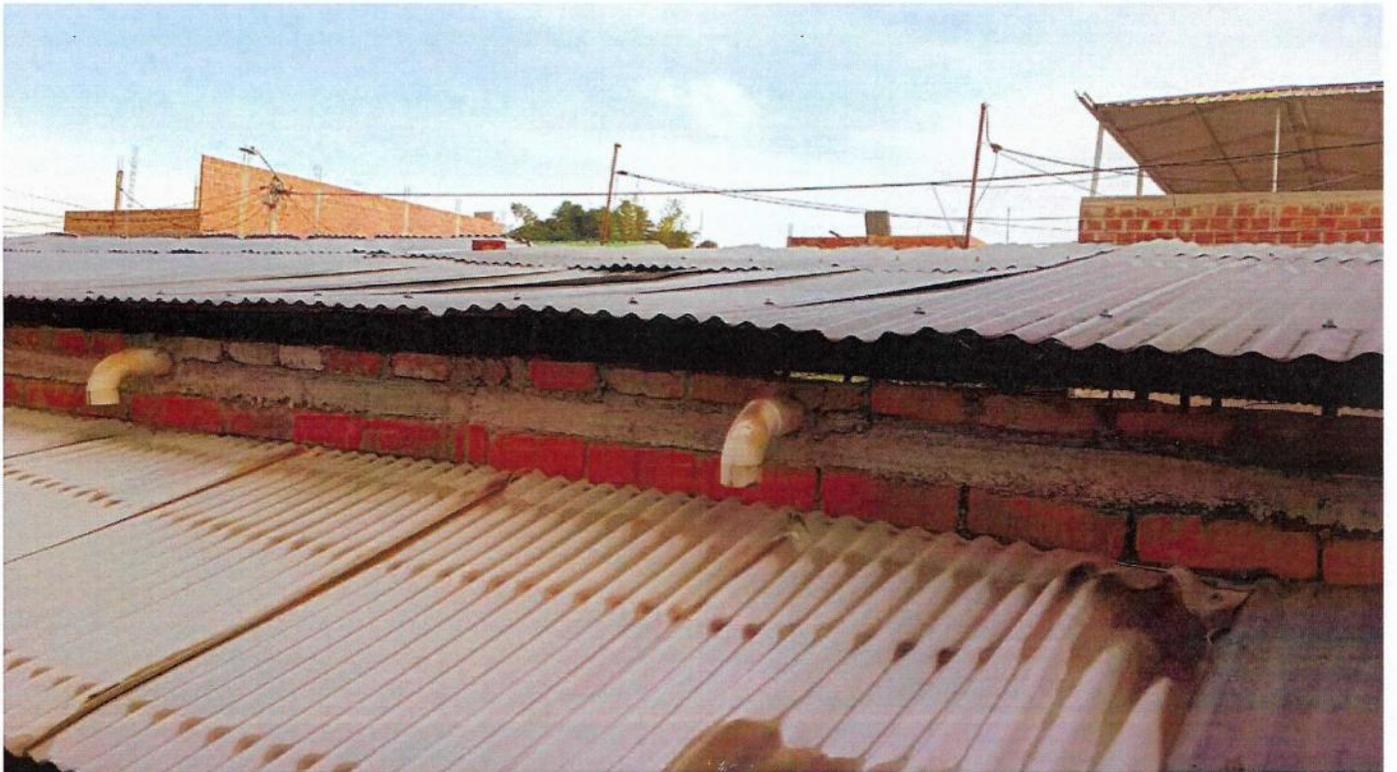




















# MUNICIPIO DE EL CERRITO

Nit. 800.100.533-5  
Dirección: Calle 7 No. 11-62  
Linea de Atención: (57+2) 256 7051 - Cod. Postal: 763520  
alcaldia@elcerrito-valle.gov.co



FACTURA No. UNICO  
**182734**  
FACTURA No.  
**21064189**

ALCALDÍA MUNICIPAL  
EL CERRITO - VALLE  
NIT. 800100533-5

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Fecha de Elaboración  
03-03-2022

No. Predial **010000004370018000000000**

No. Predial Anterior : 010004370018000

Nit. o CC Propietario: 94367310

Nombre Propietario: GALVIS JARAMILLO ORLANDO

Dirección de Predio: MZ 07 LO 18

Tarifa de Predial 0.01000

Área Mts 84

Área Const. 0

Último Pago 2021-02

Matrícula

Uso .OTES URBANOS Y RURA

Avaluo Actual \$3,830,000

Avaluo Ant. \$3,718,000

Tasa de Interés 2.1780%

COD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
1005	Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	38,300	38,300
1006	Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	0	5,745	5,745
1008	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	0	1,724	1,724
1010	Alumbrado	0	0	0	0	0	3,718	3,830	7,548
1510	Interes Alumbrado	0	0	0	0	0	484	0	484
<b>TOTAL DEUDA</b>		0	0	0	0	0	4,202	49,599	53,801

TOTAL DEUDA VIGENCIAS ANTERIORES \$

4,202

TOTAL DEUDA VIGENCIA ACTUAL \$

49,599

### FECHA LIMITE

**15-03-2022**

### PAGA ENE-2021 HASTA MAR-2022

Sub Total

\$16,601

Descuento

\$0

Valor a Pagar

\$16,601



### PAGA ENE-2021 HASTA DIC-2022

Sub Total

\$53,801

Descuento

\$5,745

Valor a Pagar

\$48,056



PARA EL PAGO: puede imprimir la factura y acercarse a las oficinas del banco de Bogota, Bancolombia o sus corresponsales.

TAMBIEN PUEDE REALIZAR EL PAGO POR EL BOTON PSE EN LA PAGINA [www.elcerrito-valle.gov.co](http://www.elcerrito-valle.gov.co) CON EL NÚMERO DE LA FACTURA



MAR 04 2022 14:00:33 REMIT 9.4

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA  
MULTIPAGAS CERRITO PAR  
CL 7 11 36

C. UNICO: 3007021205

TER: AAAXZ470

RECIBO: 041302

RRR: 042068

APRO: 219519

RECAUDO

CONVENIO: 76853

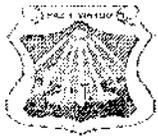
M. DEL CERRITO PREDI

REF: 1000000182734

**VALOR \$48.056**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE  
MUNICIPIO DE EL CERRITO



juntos por el progreso

CERTIFICADO CATASTRAL

*Certifica:*

QUE EL SEÑOR(A)

C 94367310 GALVIS JARAMILLO ORLANDO

APARECE INSCRITO EN EL CATASTRO VIGENTE DEL MUNICIPIO COMO PROPIETARIO DEL (LOS) SIGUIENTE(S) PREDIO(S):

Propiedad	Direccion	Área	Avalúo
010004370018000	MZ 07 LO 18	84 Mtr	\$ 3.830.000

Area construida 0 Mtr

ESTE CERTIFICADO NO REPRESENTA PAZ Y SALVO Y ES REQUERIDO PARA ASUNTOS NOTARIALES

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE A LOS 04 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2022

**OBSERVACION**

Funcionario Autorizado

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.**

***REF: EXCEPCIONES PREVIAS DEMANDADA REIVINDICATORIO DE  
DOMINIO***

***DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON  
CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA***

***CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ  
NAVARRO.***

***RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00***

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado de los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO**, personas mayores de edad, y de esta vecindad, demandados dentro del proceso de la referencia, respetuosamente , solicito a su Despacho, que previo el trámite del proceso correspondiente, con citación de los señores **ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITISCONSORCIO CON CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**, representada legalmente por el el señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO**, igualmente mayor de edad y de esta vecindad, demandantes dentro del proceso referido, proceda su despacho a efectuar las siguientes:

### **DECLARACIONES Y CONDENAS**

Solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

**PRIMERO:** Declarar probada LA EXCEPCIÓN PREVIA DE “PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS)” en favor de los poseedores, demandados dentro del presente proceso.

**SEGUNDO:** Declarar y reconocer como propietarios del inmueble objeto de la demanda, ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, a mis poderdantes los señores **NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO** en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueños, quienes valga la redundancia, han poseído el inmueble anteriormente descrito, de manera quieta y pacífica por mas SIETE

(7) años y tres meses, lapso de tiempo, que conforme lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, es suficiente y necesario para que por medio de disposición judicial adquieran el derecho de dominio.

**TERCERO:** Condenar al señor **ORLANDO GALVIS JARAMILLO** y a **LA EMPRESA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** su **LITISCONSORTE NECESARIO** como parte **DEMANDANTE** dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho

### **EXCEPCIONES PREVIAS**

Me permito proponer a nombre de mis representados, **LA EXCEPCIÓN PREVIA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA EXTINTIVA DE DOMINIO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS)** las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

#### **FUNDAMENTOS FACTICOS DE LAS EXCEPCIONES:**

**Primero:** Mis poderdante lleva más de **SIETE (7) años TRES (3) MESES** ocupando desde el día primero (1º) de abril del año 2015, el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **BUGA**, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: **LOTE No. 18 de la MANZANA 7** con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas **NORTE**. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. **SUR**. En extensión de 6 metros con lote # 9. **ORIENTE**. En extensión de 14 metros con lote # 19. **OCCIDENTE**. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en él.

**Segundo:** Mis poderdantes los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ**, se propusieron enfocar sus esfuerzos en adquirir una vivienda de interés social en el municipio de El Cerrito, por lo tanto decidieron reunir el valor de la cuota inicial para aprovechar un cupo en el programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “**CIUDADELA LA MERCED**” en el municipio del **CERRITO** departamento del **VALLE DEL CAUCA** que le fue cedido a ellos por el señor **JUAN CARLOS TOBÓN PARUMA** el día 29 de enero del año 2010, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **BUGA**, cuyos linderos y descripción en general aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, que hace parte del programa de vivienda de interés prioritario, urbanización “**CIUDADELA LA MERCED**” en el municipio del **CERRITO** departamento del **VALLE DEL CAUCA**, proyecto que era de propiedad de **la**

**empresa CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA antes CIMA LTDA. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA.**

**Tercero: LA CONSTRUCTORA CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA antes CIMA LIMITADA,** acepta la cesión mediante la suscripción del acta de separación de cupo firmada el día treinta (30) de abril del 2012 y posteriormente entre esta empresa demandada y mis poderdantes se celebró contrato promesa de venta el día 15 de noviembre del 2012.

**Cuarto:** En el mes de mayo del año 2012 mis poderdantes completan el valor del ahorro programado por valor de \$2.839.343, igualmente para este periodo la Caja de Compensación familiar Comfandi aprueba crédito para compra de vivienda familiar por valor de \$ 12.667.600. Y así mismo mi poderdante firma carta para que la constructora pueda disponer del crédito, para efectos de apalancar el pago de la vivienda, y el día 15 de noviembre de 2012 la Constructora recibe el cheque del ahorro programado de mis poderdantes por valor de \$2.839.343.

**Quinto:** Transcurre todo el año 2013 sin que la Constructora se pronuncie, solo hasta el día 10 de enero del año 2014 la empresa demandada, les indica a mis mandantes que deben acercarse a cancelar el valor por derechos de escrituración, hecho que se efectuó el día 27 de enero del año 2014 y para constancia se le entrega un recibo firmado por un valor de \$760.657. Seis (6) meses después, en el mes de julio de 2014, se les notifica a mis poderdantes que deben presentarse a la Notaría Tercera del Círculo del municipio de Palmira, con el fin de suscribir la escritura de compraventa del inmueble, Citación a la que no acude a la Notaria el representante legal de la Constructora CIMA LTDA, el Ingeniero **HENRY MARTÍNEZ RAMÍREZ** razón por la cual y por precaución mi poderdante solicita una copia del borrador de la escritura Como constancia de su presentación y cumplimiento del promitente vendedor.

**Sexto:** El día primero (1°) del mes de abril del año 2015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y

ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

**Décimo:** Si se tiene en cuenta el tiempo de su posesión manifestado en el hecho **NOVENO** de los fundamentos facticos de las EXCEPCIONES, los actuales poseedores materiales tienen derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio de la vivienda de interés social cuya ubicación y linderos están plenamente determinados.

**Décimo primero:** La Constructora CIMA S.A.S., demandante dentro del proceso de la referencia, de forma fraudulenta vendió el inmueble que han venido poseyendo mis mandantes desde abril primero (1) del año 2015 al señor ORLANDO GALVIS JARAMILLO según aparece en el certificado de tradición y libertad sobre la situación jurídica del inmueble que ha expedido el señor registrador de instrumentos públicos y privados de este circuito.

**Décimo segundo:** Los señores **ALBA MARÍA FLÓREZ NAVARRO Y NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ** me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con

lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito.

**Décimo tercero:** Los hechos que anteceden, constituyen los argumentos facticos que demuestran que mis mandantes son los poseedores irregulares del inmueble objeto de la demanda de la referencia, que es un predio urbano vivienda de interés social, ubicado en Calle 1B Sur No. 14 – 51 del municipio del CERRITO – VALLE DEL CAUCA, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública No. 610 de fecha 05 de mayo del año 2009 de la Notaría Quinta de Cali, que es escritura aclaratoria del reloteo efectuado mediante escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, y que han adquirido su propiedad por “PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL” por haber tenido la posesión ininterrumpida por un término superior a CINCO(5) AÑOS como lo contempla el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, que expresa lo siguiente:

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

Por esta misma razón a los demandantes han perdido su derecho de dominio por PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA, en otras palabras, POR LA EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LAS EXCEPCIONES**

### **LEY 791 ARTÍCULO 2º**

Esta norma contiene la autorización expresa para que tanto la prescripción adquisitiva como la extintiva puedan alegarse por vía de acción, es decir, a través de una demanda, u oponerse por vía de excepción, esto último legitima nuestra postura como parte demandante para oponernos a las pretensiones de la demanda, esgrimiendo como argumento que el derecho sobre el inmueble objeto de la presente demanda que persiguen los accionantes se ha extinguido por no haberse ejercido con anterioridad.

El artículo 2° de la Ley 791 de 2002 dice:

*“Artículo 2°. Agréguese un inciso segundo al artículo 2513 del Código Civil, del siguiente tenor:*

*"La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella"*

### **LEY 9ª DE 1989 ARTÍCULO 51:**

Esta norma contempla un término especial para la prescripción adquisitiva de dominio de vivienda de interés social, al respecto dice lo siguiente:

Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989,

“ARTICULO 51. A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.”

De acuerdo a los documentos aportados, se pudo determinar que el proyecto urbanización “CIUDADELA LA MERCED” en el municipio del CERRITO departamento del VALLE DEL CAUCA, proyecto que era de propiedad de la empresa **CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA LISTISCONSORTE DE LA PARTE DEMANDANTE**, estaba catalogado como proyecto de vivienda de interés social, por tanto el término aplicable para la prescripción adquisitiva de dominio y a su vez la prescripción extintiva difiere del contemplado en la Ley 791 del 2002 que reduce el término de las prescripciones extraordinarias de veinte (20) años a 10 años y las ordinarias las reduce de 10 años a 5 años; pues para el caso del Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, estos términos varían cuando se trata de vivienda de interés social, teniendo que, la prescripción adquisitiva de dominio ordinaria tiene como requisito la posesión del inmueble pacífica e ininterrumpida por un término igual o superior a TRES (3) años y cuando se trata de prescripción adquisitiva de dominio extraordinaria, el término de la posesión del bien inmueble debe ser de CINCO(5) años o más para alegarla.

De tal manera que la posesión que vienen ejerciendo mis poderdantes excede el plazo mínimo que exige Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 para que los poseedores sean declarados los dueños y a su vez estos SIETE (7) años y TRES (3) meses son suficiente para alegar la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA EXTRAORDINARIA DEL DERECHO DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** o para que se decrete la **EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS**.

## JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

La Sala Civil de Corte Suprema de Justicia en la sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**- en su parte considerativa, numeral 4.3 manifestó lo siguiente con relación a la prescripción extintiva de dominio y la prescripción adquisitiva de dominio cuando estas son alegadas en oposición a la demanda de reivindicación del dominio.

*“4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, cesa incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales.*

*La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación:*

*"Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)"*.

*Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, "en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel"*.

*El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella" (subrayas ex texto). En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como*

no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:

*"Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no hubiera sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvencción, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.*

**"Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, que "si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él" (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).**

*"Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva apareja que la posesión pacífica, pública y continua, por el término legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 2518 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser un mera declaración que, por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.*

*"Tal como lo ha señalado la Corte, "siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) u además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio" (G.J. t. XXX, pag. 72 3 (destacado fuera de texto)*

De lo anterior se desprende que La máxima autoridad judicial de la jurisdicción civil del país en la reiterada jurisprudencia que hace tránsito doctrina, confirma que es atinado de nuestra parte alegar por vía de excepción, la EXTINCIÓN DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA DE LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS, así mismo no excluye que igualmente pretendamos la declaratoria de la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO EXTRAORDINARIA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL respecto del inmueble objeto de la demanda, ya descrito en repetidas oportunidades en la presente escrito de contestación de la demanda; habida cuenta que la pérdida del derecho a accionar pretendiendo la reivindicación, se constituye en pérdida de la propiedad, que en consecuencia deriva en el nacimiento del derecho de dominio en cabeza de quien viene ejerciendo la posesión en los términos que la Ley exige.

### **PRUEBAS**

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

#### 1. TESTIMONIALES

Procedo a solicitar de manera respetuosa al despacho citar y hacer comparecer para que rindan testimonio a las siguientes personas:

- **JOSÉ CABRERA** identificado con la cedula de ciudadanía número 6.287.510 con teléfono celular 3104257206 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **MARIELA ROJAS SIERRA** identificada con la cedula de ciudadanía número 55.166.229 con teléfono celular 3137607874 y residente en la CALLE 1 B SUR 14 58 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **ALEIDA FLÓREZ** identificada con la cedula de ciudadanía numero 29.809.338, con teléfono celular 3174653680 y residente en la CALLE 3 B SUR 14 82 del municipio del CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- **LUIS ALBERTO CANTOR** identificado con la cedula de ciudadanía numero 6.324.561, con teléfono Celular 3137607874 y residente en la CRA 15 48 43 del municipio del -CERRITO VALLE DEL CAUCA y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)
- **JOSÉ EDILBERTO GAZO HERNÁNDEZ**, identificado con la Cedula No. 6.315.342 residente en Calle 1B Sur No. 14 – 51del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, celular 3155107833 y WhatsApp 3185905630 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com)

Las cuales prestaran su testimonio respecto de los hechos de la demandas números **1, 6, 7, 8 Y9** que versan de la siguiente manera:

**Primero:** Mis poderdante lleva más de SIETE (7) años TRES (3) MESES ocupando el inmueble situado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito en calidad de poseedor con ánimo de señor y dueño. Esta condición la viene cumpliendo mi mandante pagando primero servicios públicos realizando construcciones y adecuaciones en la vivienda suscribiendo contratos de servicios públicos para urbanizar el inmueble y adecuarlo para poder vivir en el.

**Sexto:** El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015, después nueve (9) meses de esperar a que la CONSTRUCTORA CIMA LTDA. cumpliera con su compromiso y además conocer el estado de abandono del proyecto y de otros incumplimientos de entrega para con otras persona adjudicatarias en el mismo proyecto y con el temor de que la vivienda fuera invadida y la posible pérdida de los dineros pagados, mis poderdantes se vieron obligados a habitar el inmueble con lo poco que se había construido hasta ese momento, que era solo las paredes, la plancha y las puertas y ventanas sin ningún tipo de elemento interno como baterías sanitarias, lavamanos, cocineta o mesón alguno, ni tampoco lavadero ni mucho menos servicios públicos, acueducto o energía, aunado a lo anterior, también contribuyó a que mis mandantes entraran a poseer el inmueble las presiones económicas por las que pasaban con el pago de arriendo en el mismo barrio.

**Séptimo:** Mis poderdante tuvieron que construir el muro trasero en el patio, el cual se cimentó con toda la técnica y estética necesaria como se demuestran en las fotografías que se adjuntan como prueba en la presente demanda, y así mismo el acondicionamiento de la cocina, lavadero, sanitario, lavamanos y una cubierta liviana con el fin de contener las múltiples goteras que tiene la loza en toda la construcción, pisos básicos ya que solo contaba con un mortero rustico desnivelado, rejas de seguridad básicas en puertas y ventanas, así mismo proceder a la instalación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado y gas natural domiciliario, todo financiado ciento por ciento (100%) con recurso propios a pesar de que un porcentaje de estas cosas le correspondían a la constructora, pero dadas las circunstancias fue necesario que fueran realizados por mis mandantes para poder habitarla en condiciones dignas.

**Octavo:** Desde El día primero (1°) del mes de abril del año 2.015 hasta la fecha de presentación de esta demanda han transcurrido SIETE (7) años de posesión continua, quieta, ininterrumpida y pacífica, con ánimo de señores y dueños por parte de mis poderdantes, tiempo que excede el término de requisito indispensable estipulado por el artículo 51 de la ley 9ª de 1.989 que contempla la Prescripción adquisitiva de dominio para vivienda de interés social.

**Noveno:** Conforme al hecho anterior, la posesión material sobre el predio ubicado en la Calle 1B Sur No. 14 – 51, inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BUGA, cuyos linderos y descripción en general son los siguientes: LOTE No. 18 de la MANZANA 7 con un área de 84 metros cuadrados y los siguientes linderos y medidas NORTE. En extensión de 6 metros con calle 1 B Sur. SUR. En extensión de 6 metros con lote # 9. ORIENTE. En extensión de 14 metros con lote # 19. OCCIDENTE. En extensión de 14 metros con lote # 17. Los cuales aparecen en la escritura pública número 382 del 6 de junio del 2008, jurisdicción de este circuito, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y ha sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua posesión, y habitación y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a ellos mismos.

Con estos testimonios se pretende probar el tiempo en el que mis poderdantes viene ejerciendo la posesión del inmueble, las mejoras y construcciones realizadas al inmueble objeto de la demanda y demás aspecto de vital importancia.

## 2. DOCUMENTALES:

Presento con esta escrito de contestación los siguientes documentos:

- a) Poder para actuar conferido por los demandados.
- b) Certificación de disponibilidad de cupos de vivienda en el proyecto “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE”, emitida y firmada por el representante legal dela empresa CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA. De nominación anterior de la LITISCONSORTE NECESARIO DE LA PARTE DEMANDANTE.
- c) Certificado de elegibilidad de FINDETER, donde se reconoce que el proyecto de vivienda “URBANIZACIÓN CIUDADELA LA MERCED DE EL CERRITO VALLE” tiene el caracteres de vivienda de interés prioritario y social.
- d) Acta de adjudicación de cupo de vivienda suscrita por la Constructora demandante y mis poderdantes.
- e) Promesa de compraventa suscrita por la Constructora demandada y mi poderdante.
- f) Certificado número 248-02-2015 expedido por la OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DEL CERRITO.
- g) Fotocopia del borrador de la Escritura Pública de compraventa no firmada por las partes por inasistencia del VENDEDOR.
- h) Copia del recibo donde consta la cancelación por el pago de derechos de escrituración.
- i) Copia de carta de autorización para que la constructora demandada pueda cobrar el subsidio de vivienda municipal otorgado por el municipio de EL CERRITO.
- j) Copia de certificado donde CIMA LIMITADA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, ahora CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA que certifica que mi poderdante es el beneficiario para el programa de vivienda en LA CIUDADELA LA MERCED.

- k) Certificación expedida por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, donde se manifiesta que mi poderdante está vinculado con un producto de cuenta de ahorro programado número 46 965 400 5093 por valor de \$2.854.281.
- l) Copia de orden para instalación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE y contrato de nuevo suscriptor a nombre de mi poderdante NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ suscriptor de servicio público de acueducto y alcantarillado de ACUAVALLE S. A. E. S. P., contrato número 00000 30476.
- m) Recibos de servicios públicos de acueducto a nombre del señor NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ y recibo de servicio público de energía proveedor empresa CELSIA COLOMBIA S. A. E. S. P, a nombre de la señora FLÓREZ NAVARRO ALBA MARÍA mis poderdantes.
- n) Copia de carta de aprobación de crédito de la caja de compensación familiar COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), para la compra de vivienda, por la suma de \$12.667.600 en UVR de fecha 17 de febrero del 2012.
- o) Contrato de obra civil para la adecuación del inmueble ubicado en la calle 1 B Sur número 14 -51 CIUADAELA LA MERCED, suscrito entre mi poderdante y el señor SABAS CARABALÍ CHARA.
- p) Fotografía de la vivienda y el proceso de adecuación de la misma a cargo de mis poderdantes.
- q) Recibo de pago de predial y colilla de pago de Redeban corresponsal Bancolombia que prueba el pago realizado por los demandantes.
- r) certificado de pago de impuesto predial.
- s) Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil dela Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

### 3. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito de manera respetuosa al despacho practicar diligencia de Inspección judicial al inmueble objeto de la presente demanda.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 y 100 del código General del proceso, Artículo 765, Artículos 2518 al 2535 del Código Civil Colombiano, Artículo 51 de la Ley 9ª de 1989 y Artículo 2 de la Ley 791 del 2002 en concordancia con el artículo 2529 del Código Civil Colombiano y la Sentencia **SC5065-2020** de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020) bajo el número de Radicación: **50001-31-03-001-2012-00437-01**, De la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, como ponente el Honorable Magistrado Dr. **LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**.

### PROCESO Y COMPETENCIA

Al presente trámite debe dársele el trámite indicado en el artículo 100 del Código General del Proceso.

## NOTIFICACIONES

- A los demandados: En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes en la Calle 1B Sur No. 14 – 51 del Municipio del CERRITO, VALLE DEL CAUCA, teléfonos 312 2305154 - 314 8934389 – (602) 514 1520 y correo electrónico: [multicanmascotas@gmail.com](mailto:multicanmascotas@gmail.com).
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: [dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com)..

## ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R' with a large loop and a horizontal stroke extending to the right.

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

[dr.rivastello@hotmail.com](mailto:dr.rivastello@hotmail.com)

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE**  
E. S. D.

**REF: PODER - CONTESTAR DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO**  
**DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON**  
**CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**  
**CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ.**  
**RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00**

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** (nombre y apellido del demandado), mayor y vecino de EL CERRITO, VALLE DEL CAUCA, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.521.173, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial al doctor **ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.778.469 y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.825, del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en mi contra ante su despacho.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente, *Nelson E Rodriguez.*

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
C. C. No. 94.521.173

Acepto,

*Alfonso Ives Rivas Tello*  
**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**  
C.C. No. 16.778.469  
T.P. No. 86.825, del C. S. de la J.  
Correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11626366

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el trece (13) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94521173 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Nelson E Rodriguez Lopez*



3vzqxgx6e5mk  
13/07/2022 - 14:25:17



----- Firma autógrafa -----

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Imposibilidad de captura de huellas. Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente.

*Dario Restrepo Ricaurte*

DARIO RESTREPO RICAURTE

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3vzqxgx6e5mk



*Dario Restrepo Ricaurte*

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE**

E. S. D.

**REF: PODER PARA CONTESTAR DEMANDA REIVINDICATORIO DE DOMINIO**

**DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**

**CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ.**

**LITIS CONSORTE: ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**

**RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00**

**ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**, mayor y vecina de EL CERRITO, VALLE DEL CAUCA, identificada con cédula de ciudadanía No. 24.478.500, en mi condición de demandada indeterminada, por cuanto me asiste interés, dada mi condición de poseedora del inmueble objeto de la demanda en referencia, manifiesto a usted, señor Juez, muy respetuosamente, que confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, mayor de edad y también de esta vecindad, abogado titulado y en ejercicio de la profesión, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.778.469 y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.825 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste la demanda y me represente en el proceso referido como litisconsorte de la parte demandada, en el proceso que es actualmente tramitado en nuestra contra ante su despacho.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

*Alba Maria Flores*

**ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**

C. C. No. 24.478.500

Accepto,

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO**

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825, del C. S. de la J.

Correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



11626533

En la ciudad de El Cerrito, Departamento de Valle, República de Colombia, el trece (13) de julio de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de El Cerrito, compareció: ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 24478500 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Alba Maria Flores*



rnm05359ndz4  
13/07/2022 - 14:26:54



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente.


**DARIO RESTREPO RICAURTE**

Notario Único del Círculo de El Cerrito, Departamento de Valle

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: rnm05359ndz4





LA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA

NIT 805.024.492-4

URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED

DE EL CERRITO VALLE

CERTIFICA :

- 1) QUE HAY DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS PARA EL AÑO 2012.
- 2) QUE LOS PRECIOS DE LAS MISMAS A PARTIR DE ENERO DE 2012 SON DE \$ 30.535.000 A \$ 35.000.000=
- 3) QUE EL SEÑOR: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ, identificada con cédula de ciudadanía números 94.521.173 de Cali (Valle) respectivamente, se encuentra en proceso de negociación de su vivienda, y a la espera de la otorgación del subsidio, por parte de la Caja de Compensación Familiar Comfandi.

Para constancia de lo anterior se firma y sella en el municipio de El Cerrito (Valle) a los treinta (30) días del mes de abril del año dos mil doce (2012).

Atentamente,

  
ING. HENRY MARTINEZ JEREZ

Calculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles, Mantenimientos Industriales, Avalúos Técnicos, Alquiler, Compra y Venta de inmuebles

Calle 17N No. 8 N 33 Dto. 204 - Tel: 667 55 44-608 59 91 - Cel: 310-432 59 58 - E-mail: cma Ltda2002@cali.tvo.com

Cali - Colombia





CERTIFICADO DE ELEGIBILIDAD  
No. EFT-2009-0022

**FINDETER**

Financiera de Desarrollo Territorial S.A.

**EL DIRECTOR DE PROGRAMAS ESPECIALES DE LA FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL S.A. - FINDETER**

En uso de sus facultades legales y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de delegación No. 00165 de junio 3 de 2005 expedida por FINDETER.

Declara ELEGIBLE el proyecto de Vivienda de Interés Social, denominado CIUDADELA LA MERCED, correspondiente a las Manzanas 1 (lotes 1 a 14), 2 (lotes 1 a 30), 3 (lotes 1 a 26), 4 (lotes 1 a 14), 5 (lotes 1 a 14), 6 (lotes 1 a 30), 7 (lotes 1 a 26), 8 (lotes 1 a 14), 9 (lotes 1 a 14) y 10 (lotes 1 a 30), ubicados en un lote de mayor extensión identificados con Cédula Catastral No. 01-00-0264-0002 y Matrícula Inmobiliaria No. 373-8530, localizado en las Cra 14 y 15 entre Calles 19 y 2B Sur del municipio de El Cerrito - Departamento de VALLE DEL CAUCA, presentado bajo la modalidad de Adquisición de vivienda para postulantes al Subsidio Familiar de Vivienda, caracterizado como Trámite Ordinario.

Este proyecto ha sido sometido al proceso de elegibilidad ante FINDETER por el señor REYNALDO GARCÍA BURGOS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 16857073, en su condición de representante legal de la UNIÓN TEMPORAL CIUDADELA LA MERCED, identificada con NIT No. 900245768, quien actúa como oferente del proyecto de conformidad con la unión temporal suscrita el 11 de abril de 2008 entre el Municipio de El Cerrito, con NIT 800100533-5, y Cima Ltda. Constructora e Inmobiliaria, con NIT 805024492-4, quien es la propietaria de los predios que integran el plan de vivienda, para posibilitar la aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda financiado con recursos de ESFUERZO TERRITORIAL.

El proyecto consta de 212 soluciones de Vivienda, e implica una inversión total de \$5.267.140.000 y una demanda de Subsidios por valor de \$2.317.541.600, requerida para la ejecución de las obras del proyecto, distribuidas así:

Municipio	Tipo	Modelo	Núm. Soluciones	Vál. Soluciones	Valor Por Solución
El Cerrito	VIP	A	212	5.267.140.000	24.845.000

El proyecto fue radicado y evaluado en la Unidad Regional con sede en la ciudad de CALI bajo el código No. F76-0000355, según consta en el Sistema de Información de Vivienda de FINDETER, verificándose el cumplimiento de los requisitos contemplados en la sección 1 del capítulo III del Título III del Decreto 975 de 2004 así como del Decreto 4466 de 2007 y las Resoluciones 610 de 2004 y 695 de 2008 expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, como condición y característica necesaria para obtener la declaratoria de elegibilidad, que le permita a los beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, la aplicación de éste en el proyecto. Por lo anterior, se expide este certificado con fundamento en el concepto emitido por el profesional evaluador MAGDY XAMANDA ARIAS CELIS, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52776893 expedida en BOGOTÁ, y portadora de la tarjeta de matrícula profesional No. A25022005-52776893.

El proyecto cuenta con la(s) Licencia(s) de Urbanismo y/o Construcción expedida(s) por la autoridad competente, con vigencia hasta el día 17 de Diciembre de 2009 y con la disponibilidad inmediata e incondicional de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, de conformidad con la certificación expedida por las respectivas empresas de servicios públicos.

La financiación total del proyecto se encuentra garantizada, en los términos contemplados en el artículo 17 del Decreto 975 de 2004, de conformidad con el Plan Financiero propuesto por el oferente contenido en el Anexo 2 - Recursos y Fuentes de Financiación.

De conformidad con las normas vigentes, esta declaratoria de elegibilidad podrá ser revocada en el evento de comprobarse que existieron falsedades o inconsistencias en la información aportada por el oferente. Igualmente FINDETER se permite informar que no es responsable en caso de que el Oferente llegue a cambiar una cualquiera de las condiciones del proyecto durante la ejecución del mismo.

Según lo dispuesto en el párrafo 4º del artículo 17 del Decreto 975 de 2004, se advierte que la declaratoria de elegibilidad del proyecto no genera derecho alguno a la asignación de subsidios para su aplicación a las soluciones habitacionales que lo conforman. El certificado de elegibilidad tiene validez hasta 17 de Diciembre de 2009. Este término será ampliado de manera inmediata con ocasión de la expedición de la prórroga de la licencia de construcción aplicable al proyecto, de conformidad con lo expresado en el artículo 16 del decreto 975 de 2004.

Al presente Certificado de Elegibilidad No. EFT-2009-0022, procede el recurso de reposición de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 51 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

Se expide en Bogotá D.C., el 7 de Abril de 2009.

Elaboró: Néstor Bolívar Gómez  
Revisó: Osvaldo Cabra Ballesteros

JAIRO DE JESUS VILLA FERNANDEZ  
Director de Programas Especiales

Proceso Programas Especiales

[www.findeter.gov.co](http://www.findeter.gov.co)

PE-FQ-13

Correo electrónico: [findeter@findeter.gov.co](mailto:findeter@findeter.gov.co)

ACTA DE SEPARACION DE CUPO

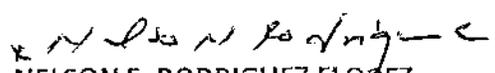
Conste que entre los suscritos a saber: **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad y vecino domiciliado en el municipio de Santiago de Cali (v.), identificado con la cédula de ciudadanía No 16.366.505 de Tulúa, **REPRESENTANTE LEGAL** de la constructora **CIMA LTDA** con domicilio principal en Calle 17 norte 8N-29, oficina 204, con Nit. 805-024-492-4, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL VENDEDOR**, y el señor ó la (Sra.), **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** igualmente mayor de edad y vecino (a) domiciliado (a) en el municipio de El Cerrito (v.), identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. **94.521.173 de Cali (V)**, quien en adelante se denominará el **COMPRADOR** hemos decidido celebrar el siguiente contrato de separación de cupo al Programa de Vivienda de Interés prioritario **CIUDADELA LA MERCED**, que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**, el objeto de este contrato es que el beneficiario se afilie al programa de vivienda **CIUDADELA LA MERCED a través de la separación del cupo** , que se desarrollara en el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98871 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (Valle del cauca), descrita e individualizada en la escritura pública No 2020 del 20 de junio del año 2.003 de la notaria once de la ciudad de Cali (v.), y cuyo propietario es la constructora **CIMA LTDA**. **SEGUNDA.- BENEFICIOS**, la presente afiliación le otorga a el **COMPRADOR** los siguientes beneficios: A) ser beneficiarios de un lote de terreno con un área aproximada de **84.00 M<sup>2</sup>**, en el proyecto de vivienda de interés social denominado "**CIUDADELA LA MERCED**", sobre el cual, la constructora **CIMA LTDA** le construirá una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: con un área construida de **42.00 M<sup>2</sup>**, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 Mts.; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro.

La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón – comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 Mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios está dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este documento se tomarán de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. B) Que el constructor en su nombre realizara los trámites para su postulación, ante FONVIVIENDA y/o las Cajas de Compensación Familiar, del Subsidio Familiar de Vivienda a que tenga derecho. C) El constructor lo asesorara para la consecución de un crédito con una entidad financiera para completar el valor de la vivienda. PARAGRAFO LOS COMPRADORES, aportarán al constructor toda la documentación necesaria para los trámites del subsidio de vivienda, escrituración del lote y la solución de vivienda y todos los trámites que tengan que llevarse a cabo por parte del constructor para la materialización del objeto de este contrato. TERCERA. UBICACION.-Que dicha vivienda se construirá en el proyecto de vivienda de interés social denominado "CIUDADELA LA MERCED", identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98941, en el lote N°20 de la Manzana N°10 del correspondiente loteo. CUARTO-PRECIO. El precio total de la solución de vivienda de interés social que se construirá en el proyecto "CIUDADELA LA MERCED" es la suma de **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE (\$ 30.984.281)**, para el año 2.012, en los años siguientes aumentara de acuerdo con el aumento del salario mínimo legal. PARAGRAFO, en caso de que la constructora CIMA LTDA ceda, enajene, se asocie, ETC, con otra entidad para la realización del proyecto "CIUDADELA LA MERCED", este contrato hará parte integrante del negocio jurídico que la constructora realice, guardando su vigencia con la nueva entidad hasta la materialización del

objeto social que dio origen a este, sin hacer más gravosa la situación de los COMPRADORES. QUINTA.- SEPARACION.- La separación del cupo se hizo por un valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), Recibidos a satisfacción. SEXTA.- SALDO Y FORMA DE PAGO.- El saldo pendiente de acuerdo al abono hecho por concepto de separación será de VEINTINUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M/CTE (\$29.984.281), QUE SERAN CANCELADOS DE LA SIGUIENTE MANERA: A) Con el Valor Obtenido por el subsidio de vivienda de la caja de compensación COMFANDI por doce millones cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos Pesos M/CTE (\$ 12.467.400). B) Con el Subsidio Familiar de Vivienda Otorgado por el Municipio de El Cerrito – Valle, según resolución 171 por una cuantía de Dos Millones de Pesos MCTE. (\$2.000.000,00). C) Con cesantías por valor de \$ X:X=X= D) Con el ahorro programado por valor de \$2.849.281 E) Con el préstamo de la entidad financiera por valor de \$12.667.600= M/CTE SEPTIMA.- NOTIFICACIONES, para todos los efectos legales la dirección del constructor se establece en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca, en la Calle 17 Norte, No 8N – 29, oficina 204, los COMPRADORES en la CALLE 3BSUR No. 14-70 CIUDADELA LA MERCED - EL CERRITO (V).



HENRY MARTÍNEZ JEREZ.  
 CC.16.366.505 Tuluá (V)  
 El Vendedor.



NELSON E. RODRIGUEZ FLOREZ  
 C.C 94.521.173 El Cerrito-V  
 El Comprador

Señores:

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**

Atte. Ing. Henry Martínez Jerez

Oficina El Cerrito

**Ref. Traspaso cupo.-**

Por medio de la presente les comunico que soy beneficiario y he tomado la decisión por motivos personales de transferir y ceder mi cupo que tengo con Ustedes en el programa de vivienda URBANIZACION "CIUDADELA LA MERCED", ubicado en el municipio de El Cerrito Valle, al señor NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 94.521.173 de Cali (V).

Esta constancia la hago bajo la gravedad de juramento y a cabalidad sentido.

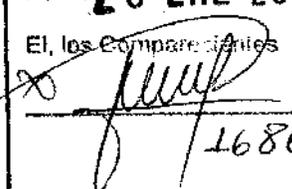
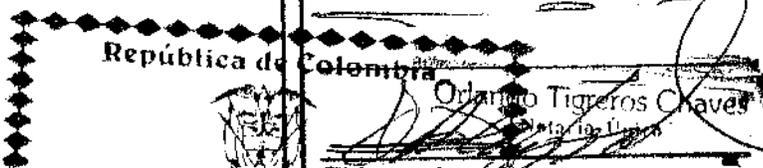
Para constancia de lo anterior se firma en el municipio de El Cerrito (V) a los veintinueve (29) días del mes de enero del año dos mil diez (2010).

Cordialmente,

X  
JUAN CARLOS TOBON PARUMA

C.C 16.862.076 de El Cerrito (V)

Quien cede

<b>DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES</b>	
Comparecio (eron)	Juan Carlos Tobon Paruma.
Identificado (s)	cc # 16.862.076 de El Cerrito (Valle)
Y declaró(aron) que las firmas y huellas de <b>Indice Derecho</b> puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.	
Fecha	29 ENE 2010
El, los Comparecientes	 16862076.
	
	

El Cerrito - Valle  
Cerrito



FECHA DE NACIMIENTO 27-ABR-1975

**EL CERRITO**  
(VALLE)  
LUGAR DE NACIMIENTO

1.70  
ESTATURA

M  
SEXO

31-OCT-1994 EL CERRITO  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

FIRMA REGISTRADOR

Indice Derecho

P-3104900-31418511-M-16862076-941023

REGISTRO NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

2085281.3

34

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**

**NIT 805.024.492-4**

**CLL 17N NO. 8N-33 CALI, VALLE**

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA.**

Conste que entre los suscritos a saber: **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad vecino domiciliado en el municipio de Santiago de Cali (v.), identificado con la cédula de ciudadanía No 16.366.505 de Tulúa, **REPRESENTANTE LEGAL** de la constructora **CIMA LTDA** con domicilio principal en Calle 17 norte 8N-33, oficina 204, con Nit 805-024-492-4, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **EL VENDEDOR**, y el señor ó la (Sra.), **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** igualmente mayor de edad y vecino (a) domiciliado (a) en el municipio de El Cerrito (v.), identificado (a) con la cedula de ciudadanía No. **94.521.173 de Cali (V)**, quien en adelante se denominará el **COMPRADOR** Hemos decidido celebrar el siguiente contrato de afiliación al plan de vivienda **CIUDADELA LA MERCED**, que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO**, el objeto de este contrato es que el beneficiario se afilie al programa de vivienda **CIUDADELA LA MERCED**, que se desarrollara en el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 373-98871 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Buga (Valle del cauca), descrita e individualizada en la escritura pública No 2020 del 20 de junio del año 2.003 de la notaria once de la ciudad de Cali (v.), y cuyo propietario es la constructora **CIMA LTDA**. **SEGUNDA.- BENEFICIOS**, la presente afiliación le otorga al **COMPRADOR** los siguientes beneficios: A) ser beneficiarios de un lote de terreno con un área aproximada de **84M<sup>2</sup>**, en el proyecto de vivienda de interés social denominado "**CIUDADELA LA MERCED**", en la **MANZANA 08 LOTE 10 NOMENCLATURA CALLE 1B** sur No. **13-27, MATRICULA INMOBILIARIA 373-99025** sobre el cual, la constructora **CIMA LTDA** le construirá una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del lote **84M<sup>2</sup>**, con un área construida de **42 M<sup>2</sup>**, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente **NSR-98**, los muros de la vivienda serán construídos en bloque estructural hasta una altura de **2.40 M**; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón - comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de **1.70 mts**, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería **P.V.C** de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este documento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. B) Que el constructor en su nombre realizara los trámites para su postulación, Ante fon-

Orlando Tigueros Chaves  
Notario

República de Colombia

Notaria Unida de El Cerrito - Valle

# República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES**

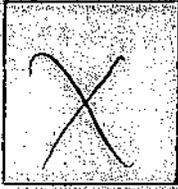
Compareció (eron) Nelson Enrique Rodriguez Florez

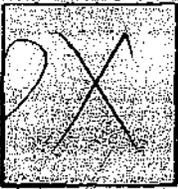
Identificado (s) cel qu 521.173 de Cali (valle)

Y declaro(aron) que las firmas y huellas de Judice Derecho puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Fecha: 15 NOV 2012

El, los Comparecientes

Nelson Rodriguez 



El Notario

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE EL CERRITO (VALLE)  
AUTENTICACION DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO



6 6 0 9 4 5 2 1 1 7 3  
NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ



publ... de Colombia

la Unica de El Cerrito - Valle

Orlando Tigreros Chaves  
Notario Unico



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO ANTE EL NOTARIO UNICO DE EL CERRITO ORLANDO TIGREROS CHAVES**

Compareció (eron) Henry Martinot Jerez

Identificado (s) u f 16.366.505 de Tolva D.

Y declaro(aron) que las firmas y huellas de Judice Derecho puestas en este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Fecha: 24 ABR 2012

El, los Comparecientes



El Notario

El Notario

Notaria Unica de El Cerrito - Valle



*Contrato*

248-02-2015

EL JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Con base en lo establecido en el acuerdo 037 de Diciembre 24 del 2001 Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT.

**CERTIFICA**

Que el predio con ficha catastral Nro.01-00-0438-0010-000 ubicado en la calle 1 B SUR# 14-51 urbanización ciudadela la Merced Municipio de El Cerrito, de propiedad del señor **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, Se encuentra una vivienda distribuida de la siguiente manera. 2 habitaciones, 1 sala comedor, 1 patio de ropa, un baño, 1 cocina, no se encuentra en zona de alto riesgo y se encuentra clasificado en el **ESTRATO DOS (02)**.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado (a), y se firma a los siete (07) día del mes de Abril del año dos mil quince (2015).

  
**SEBASTIAN GAVIRIA GARCIA**  
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Estadística Municipal  
Elaboro Dígito. Alejandra arce Saavedra





# República de Colombia



Aa015599666

NOTARIA TERCERA DEL CÍRCULO DE PALMIRA VALLE DE CAUCA. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: -----

FECHA: JULIO 28 DE 2.014. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (FORMATO DE CALIFICACIÓN). -----

ACTO O CONTRATO: **COMPRAVENTA, PATRIMONIO DE FAMILIA E HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA.**

CUANTÍAS VENTA: \$ 30.974.343.00 HIPOTECA POR \$ 12.667.600.00

VENDEDORA: "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924. -----

COMPRADOR HIPOTECANTE: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ, C.C. No. 94.521.173 de Cali Valle.** -----

ACREEDORA: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR - ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER), Nit.**

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 1-B-SUR, No. 14-51 MANZANA 7 CASA 18 URBANIZACION CIUDADELA DE LA MERCED (V.I.S). -----

MUNICIPIO: DE EL CERRITO. DEPARTAMENTO DEL VALLE. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 373-99007 REGISTRO DE BUGA VALLE. -----

CÉDULA CATASTRAL: 01.00.0437.0018.000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO -----

En la ciudad de Palmira, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento el Valle del Cauca, República de Colombia, a los VEINTIOCHO (28), días del mes de JULIO del año dos mil catorce (2.014), al Despacho de la Notaria Tercera del Círculo de Palmira, del que es TITULAR LA DOCTORA BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO, comparecieron los señores: a) **HENRY MARTINEZ JEREZ**, mayor de edad, domiciliado en Cali Valle, de transito por esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía 16.366.505, expedida en Tuluá Valle, quien en el otorgamiento de la presente escritura pública, obra en nombre y en representación de la sociedad que gira bajo la razón social de "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", con Nit. 8050244924, antes CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, con domicilio

principal en la ciudad de Cali Valle, constituida por medio de la escritura pública No. 1.729 de 6 de Septiembre de 2.002, otorgada en la Notaria Dieciocho del Circulo de Cali Valle, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali Valle, el día 9 de Septiembre de 2.002, bajo el No. 14659 del Libro IX, varias veces reformada, transformada a sociedad SAS, por Acta No. 07 de fecha 18 de Noviembre de 2.013, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Cali, en su condición de Gerente General, circunstancias que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documento éste que se anexa para que forme parte de este contrato, y quien para los efectos del mismo se denominará LA VENDEDORA, b) la señor (a) **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) No(s). 94.521.173 expedida en Cali Valle, también mayor(es) de edad, vecino(s) de Cali Valle, en la Calle 30, No. 41-B-32, teléfono 317-2351968, correo electrónico [nelenroflo@hotmail.com](mailto:nelenroflo@hotmail.com), de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación y quien(es) en adelante para todos los efectos legales de este contrato se denominará(n) EL(LOS) COMPRADOR(ES), y dijero(n) que ha(n) convenido celebrar mediante el presente instrumento público el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se regirá en lo general por las normas del Código Civil Colombiano y en especial por las cláusulas que más adelante se estipulan, previos los siguientes: PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio del presente instrumento público LA VENDEDORA obrando en la calidad indicada, transfiere a título de venta real y enajenación perpetua a EL COMPRADOR **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene LA VENDEDORA sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s) y la solución habitacional construida sobre él, Lote 18 manzana 7 del Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUADAELA LA MERCED, ubicado Calle 1-B-Sur, número 14-51, del Municipio del Cerrito, Departamento del Valle, y sus linderos y dimensiones particulares son los siguientes: LOTE No 18 DE LA MANZANA 7. Con un área ochenta y cuatro metros (84 Mts<sup>2</sup>), y los siguientes linderos y medidas: NORTE. En extensión de 6 mtrs con calle 1B Sur. SUR. En extensión de 6 mtrs con lote #9. ORIENTE. En extensión de 14mts con lote #19. OCCIDENTE. En extensión de 14mts con lote #17. La casa de habitación, es una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del Lote 84M<sup>2</sup>, con un área



3

construida de 42 M2, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 M; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón – comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este instrumento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. -----

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (Valle) y el número predial 01.00.0437.0018.000 - P ARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de las áreas y descripción del(los) inmueble(s), esta compraventa se hace como cuerpo cierto. SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera de este contrato y que es objeto de este instrumento público es la cantidad de **TREINTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CUATR MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 30.974.343.00) moneda legal colombiana**, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar a LA VENDEDORA, el valor del inmueble así: a) como cuota inicial, la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000.00) moneda corriente**, como cuota de separación y que LA VENDEDORA, declara tener recibidos a su entera satisfacción. b) La suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS**

CUARENTA Y TRES PESOS (\$ 2.839.343.00) moneda legal, depositados en una cuenta de ahorro programado del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA,S.A., y que la sociedad vendedora, los declara tener recibidos a satisfacción; c) La suma de: **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 12.467.400.00)** moneda legal, correspondiente al Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social que mediante al ACTA No. 206 de fecha 26 de Octubre de 2.012, la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI-COMFANDI, tiene asignado a: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ y ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 94.521.173 y 24.478.500, para el pago del valor de la Vivienda de Interés Social. d) La suma de: **DOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$2.000.000.00)**, correspondiente al subsidio Municipal que le otorgó el Municipio de El Cerrito mediante la Resolución No. 171 del 13 de Mayo de 2.009, y cuyo producto autoriza(n) desde ahora desembolsarlo a favor de LA VENDEDORA, e) El saldo, es decir la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 12.667.600.00)** moneda legal, con el producto del crédito que le otorgó la LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR - ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER), a cuyo favor constituirán una Hipoteca de primer grado en los términos que más adelante se establecen en este instrumento público. Los vendedores renuncian expresamente a la acción Resolutoria derivada de la forma del pago del precio.-

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Desde ya LA VENDEDORA y EL(LOS) COMPRADOR(ES) autoriza(n) en forma incondicional, irrevocable y expresamente desde ahora a las entidades recaudadoras u otorgantes de los recursos del precio, incluido el Municipio de El Cerrito, para que le entreguen a LA VENDEDORA, en su propio nombre, directamente o través de terceros delegados por el mismo, por cuenta del precio, el producto líquido de estos dineros incluido los del préstamo en dinero efectivo contra presentación de copia de recibo en el que conste que la correspondiente Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca se encuentra en trámite de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los dineros recibidos por LA VENDEDORA, de parte de EL(LOS) COMPRADOR(ES) como parte del pago de precio del(los) inmueble(s) de este contrato, no causarán intereses en



5

# República de Colombia



Aa015539668

ningún caso, ya que la forma y fecha para los pagos pactados en esta Cláusula forman parte de la negociación **PARÁGRAFO TERCERO:** Los beneficiarios del subsidio familiar de Vivienda son: ANGELA MARIA BOMBA GALLARDO y JUOSE EDILBERTO GAZO HERNANDEZ, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 29.535.382 y 6.315.342, quienes están en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante, si transfieren el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejan de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) AÑOS desde la fecha de entrega del subsidio. Igualmente deben restituir el subsidio cuando se compruebe que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos para la adjudicación y entrega del mismo. Lo anterior de conformidad a lo establecido en las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 633 del 2000 y 789 de 2002 y el Decreto Reglamentario No. 2190 de 2009 y aquellos que lo modifiquen, aclaren o adicionen. **PARÁGRAFO CUARTO: RENUNCIA CONDICIÓN RESOLUTORIA:** LA VENDEDORA y EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del(los) inmueble(s), del impago del precio y, en general, del presente contrato de compraventa y, por lo tanto, la venta se otorga firme e irresoluble. **TERCERA: GASTOS:** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura que solemnice este contrato serán cancelados así: a) Los gastos notariales de la escritura pública de compraventa serán pagados por las partes en iguales proporciones, la boleta fiscal y el registro correrán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). b) Los gastos que ocasionen las escrituras de constitución y cancelación de patrimonio de familia, como son los notariales, boleta fiscal y registro, serán cancelados en su totalidad por EL(LOS) COMPRADOR(ES). **CUARTA: PROPIEDAD DEL INMUEBLE:** LA VENDEDORA es propietaria del bien inmueble, en el que se desarrolla El Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUDADELA LA MERCED. **QUINTA: PERMISOS Y LICENCIAS:** El Proyecto de vivienda de interés social denominado CIUDADELA LA MERCED, cuenta con licencia de construcción según la Resolución No. 248 OAP-94-052 y la licencia de urbanismo según Resolución No. 248 OAP-94-051 expedidas por la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de El Cerrito (V), documento que manifiesta(n) conocer EL(A)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y que se obliga(n) a cumplir tanto el(ellos) como su(s) causahabiente(s) a cualquier título. Este proyecto de vivienda de interés social cuenta

con el certificado de elegibilidad No. EFT-2009-0022 expedido el 7 de Abril de 2.009 respectivamente por Findeter. -----

**SEXTA: TRADICIÓN: CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA**", antes CIMA LTDA., CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, adquirió el predio objeto de este contrato así: mediante escritura pública No. 2.582 del 14 de Diciembre de 2.007, de la Notaria Segunda de Palmira, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-85304, Posteriormente dicho predio fue reloteado (loteado) mediante la escritura pública 382 del 6 de Marzo de 2.008, otorgada en la Notaria Quinta del Circulo de Cali Valle, aclarada por medio de la escritura publica No. 610 del 5 de Mayo de 2.009, también de la Notaria Quinta del Circulo de Cali Valle, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Buga Valle. -----

**SÉPTIMA: LIBERTAD: LA VENDEDORA** garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones del dominio, y en la actualidad los poseen quieta, regular y pacíficamente, no son objeto de demandas civiles, ni censos, arrendamientos por escritura pública, embargos, condiciones resolutorias de dominio y se obligan en todo caso al saneamiento en los términos de ley. **OCTAVA: AUTORIZACIÓN PARA**

**ENAJENAR: LA VENDEDORA** obtuvo de la Jefe de la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de El Cerrito (V), la autorización previa para enajenar los inmuebles integrantes del citado Proyecto, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997.

**DÉCIMA:** Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, o de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, si ésta fuere posterior, y hasta la fecha de pago o abono efectivo de cualquier saldo, incluido el préstamo de la entidad financiera, **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **LA VENDEDORA**, intereses a una tasa del 1.5% sobre el saldo adeudado, pagaderos por mensualidades vencidas. Lo anterior sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades que tiene **LA VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Los intereses pactados en la presente Cláusula son obligatorios y serán exigibles judicialmente, mediante la presentación de este contrato de compraventa. **DÉCIMA:** En el evento de que **LA VENDEDORA** haya otorgado la escritura pública de compraventa y haya efectuado la entrega real y material del inmueble a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y por cualquier circunstancia la **ENTIDAD**



FINANCIERA no desembolsare el crédito previamente aprobado, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a: 1) A restituir el inmueble a LA VENDEDORA en un plazo máximo de tres (3) días calendario sin necesidad de requerimiento judicial al que renuncia(n) expresamente EL(LOS) COMPRADOR(ES). 2) A comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a resciliar y cancelar y dejar sin efecto la compraventa, hipoteca y patrimonio de familia, actos sujetos a registro, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad de LA VENDEDORA. 3) A autorizar como en efecto lo hace(n) por medio de este público instrumento a que se le(s) descuenta(n) del valor entregado como cuota inicial los valores correspondientes a los gastos notariales, boleta fiscal, registro, costos del proceso, por la cancelación de los actos ya mencionados y arras, todo lo cual deberá hacerse por medio de escritura pública la cual se obliga(n) a otorgar. LA VENDEDORA se obliga a devolver el saldo después de efectuadas las deducciones anteriores sin intereses y las sanciones económicas establecidas previamente en esta negociación. DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Dado que el inmueble objeto de este contrato es vivienda de interés social, estos tendrán la siguiente obligación especial: Constituir patrimonio de familia inembargable. Por lo tanto EL(LOS) COMPRADOR(ES) teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989, constituye patrimonio de familia inembargable a favor suyo, o sea de **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.521.173 de Cali Valle, de madre señora **ALBA MARIA FLOREZ NAVARRO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 24.478.500, y de sus hijos menores actuales, y de los hijos que llegare a tener, patrimonio de familia que no será oponible a la **LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR – ANDI-COMFANDI- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, por ser ésta la entidad que financia la adquisición del inmueble.

DÉCIMA SEGUNDA: PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS: Una vez suscrita la escritura pública, EL(LOS) COMPRADOR(ES), tendrá(n) a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto predial y complementarios. b) Contribuciones por concepto de valorización municipal y departamental. c) Cuentas por consumo de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios municipales. d) LA VENDEDORA entregará las instalaciones internas de acueducto,

alcantarillado, energía de acuerdo a las exigencias de las entidades competentes, y cancelado el valor de los derechos de los contadores de acueducto y alcantarillado. EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) por su cuenta a su entero costo la compra o alquiler del medidor de energía ante la entidad prestadora y/o operadora del servicio de energía. En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble las Entidades competentes efectuaren un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) por su propia cuenta el pago de dicho reajuste. Los impuestos, contribuciones y gravámenes municipales, departamentales y nacionales que se causaren con posterioridad a la firma de la Escritura Pública de Compraventa, serán por cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Así mismo, serán de cargo de EL(LOS) COMPRADOR(ES) todas las nuevas contribuciones que por cualquier concepto decreten el Municipio de Cerrito, entidades de orden municipal y/o Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos Domiciliarios. PARÁGRAFO PRIMERO: PROPIEDAD DE REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN: A. Que LA VENDEDORA, por este instrumento público, se reserva el derecho de propiedad de la red externa, entiéndase por red externa la Red de media y baja tensión que sirve al Proyecto de VIS denominado URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED, incluyendo los transformadores y equipos de protección, las cuales podrá vender a un tercero. B. Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) del inmueble al adquirir el inmueble se compromete(n) a pagar a la VENDEDORA y/o al propietario de la red de media y baja tensión que sirve a la vivienda el uso de estos activos de conexión. El valor de uso por dichas redes propiedad de un tercero no podrá ser superior a los ingresos que hubieran obtenido si estos activos fueran remunerados vía Cargos de Uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Entidad competente. Entiéndase que este valor hace parte de la tarifa de suministro de energía y que no considera un sobre costo en el precio de la vivienda ni en el servicio público de energía. C. Que si las redes de media y baja tensión son vendidas por LA VENDEDORA, el nuevo propietario se compromete a que la remuneración por el uso de esos activos de conexión no superará los cargos de uso de SDL aprobados por la Comisión de Regulación de Energía y Gas- CREG al operador de red de la zona, en este caso la Entidad competente. DÉCIMA TERCERA: ENTREGA



DEL INMUEBLE: La entrega del inmueble materia de esta escritura pública se le realizará a EL(LOS) COMPRADOR(ES) previo el trámite de registro de la Escritura Pública y el pago total del precio del(los) inmueble(s), incluido el pago de todos los conceptos de esta negociación, tales como gastos de escrituración y registro y gastos administrativos de la misma. PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega del inmueble objeto de este contrato se surtirá por LA VENDEDORA, y constará en un acta suscrita por las partes en la fecha que LA VENDEDORA indique en su debida oportunidad. DÉCIMA CUARTA: GARANTÍAS: EL(LOS) COMPRADOR(ES) cuentan con las siguientes garantías específicas. A) Dentro de los tres meses siguientes al recibo del inmueble el "funcionamiento" de instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas, y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones de ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en el inmueble. De ser así LA VENDEDORA se exonera de responsabilidad por los daños causados. B) Dentro del primer año a partir de la entrega del inmueble, "la solidez y buena calidad de la infraestructura general de la construcción" que consiste en instalaciones hidráulicas y eléctricas. C) Las garantías que otorguen los fabricantes de Productos Nacionales en Colombia. D) La solidez, la buena calidad de la mano de obra empleada dentro del primer año contado a partir de la fecha de entrega del inmueble. Esta Cláusula no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. -----

Presente(S) nuevamente EL(LOS) COMPRADOR(ES) **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, de las condiciones civiles ya anotadas dijo(eron): a) Que ACEPTA(N) la presente Escritura y, en especial, la venta que por medio de ella se le(s) hace, por encontrarse de acuerdo con todo lo pactado y convenido previamente. b) Que acepta(n) las condiciones de entrega del inmueble y renuncia al ejercicio de la condición resolutoria derivada de esta y, en general, del presente contrato.

En este estado el Suscrito Notario dando cumplimiento a la Ley 0258 del 17 de Enero de 1.996, artículo 6º, interroga a EL(LOS) COMPRADOR(ES), si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, respondió(eron) bajo la gravedad de juramento: soy(somos) soltero, sin unión marital de hecho, interrogado bajo juramento si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, contesta: NO, y que el inmueble que adquiere lo destinara a su vivienda familiar, que por ser soltero, sin

unión marital de hecho, no esta obligado a someter el inmueble que adquiere a la Ley de Afectación a Vivienda Familiar. (artículo 6º, Ley 258 de 2.006).\* La Notaria advirtió al comprador que todos los actos que desconozcan la afectación a vivienda familiar, quedaran viciados de nulidad.-----

**HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO, SIN LIMITE DE CUANTIA A FAVOR DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI). (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) CREDITO EN UVR. VALOR DEL CRÉDITO: (\$ 11.057.200.00) -**

Compareció: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, mayor (es) de edad, vecino (s) de El Cerrito Valle, de transito por esta Ciudad, identificado (s) con las cédula (s) de ciudadanía número (s) 94.319.468 expedida en Palmira Valle, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien en este contrato se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE** y manifestaron: -----

**PRIMERO.** Constitución de hipoteca abierta sin limite de cuantía: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** para garantizar a **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** el pago del crédito que éste le (s) conceda, y ejercitando la facultad prevista en el Artículo 2438 del Código Civil, constituye (n) en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, hipoteca abierta de primer grado sin limite en su cuantía sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s), el (los) cual (es) se hipoteca (n) como cuerpo cierto: Lote 18 manzana 7 del Proyecto de vivienda de interés social denominado **CIUDADELA LA MERCED**, ubicado Calle 1-B-Sur, número 14-51, del Municipio del Cerrito, Departamento del Valle, y sus linderos y dimensiones particulares son los siguientes: **LOTE No 18 DE LA MANZANA 7.** Con un área ochenta y cuatro metros (84 Mts<sup>2</sup>), y los siguientes linderos y medidas: **NORTE.** En extensión de 6 mtrs con calle 1B Sur. **SUR.** En extensión de 6 mtrs con lote #9. **ORIENTE.** En extensión de 14mts con lote #19. **OCCIDENTE.** En extensión de 14mts con lote #17. La casa de habitación, es una solución de vivienda de interés social, de las siguientes características: Área total del Lote 84M<sup>2</sup>, con un área construida de 42 M<sup>2</sup>, La cimentación consiste en una losa flotante, cumpliendo con las normas del código colombiano de construcción sismo resistente NSR-98, los muros de la vivienda serán



construidos en bloque estructural hasta una altura de 2.40 M; la cubierta será en placa de concreto y/o similar de todas formas cumpliendo el código de sismo resistencia antes mencionado. La vivienda cuenta con la batería de baño completo, esto es ducha, lavamanos e inodoro. La solución de vivienda consta además de dos (2) alcobas, un (1) salón - comedor, cocineta, zona de oficios varios y área para futuro desarrollo en primero y segundo piso, los pisos se entregan en concreto afinado al igual que el piso de la batería del baño; los muros de la ducha estarán enchapados en cerámica hasta una altura de 1.70 mts, al igual que los pisos de la misma. La carpintería será metálica así: los marcos de la puerta principal y la ventanearía, lo mismo que la puerta reja del patio. La cocineta tendrá un (1) mesón prefabricado en concreto afinado con su respectivo lavaplatos y sistema de desagüe, la zona de oficios varios esta dotada de un lavadero prefabricado en cemento afinado. La vivienda además cuenta con su sistema de alcantarillado domiciliario en tubería P.V.C de cuatro pulgadas. Las especificaciones técnicas que no estén descritas en este instrumento se tomaran de las propuestas presentadas por la firma constructora, previos los trámites de consecución de los subsidios de vivienda otorgados por la nación, el departamento y el municipio; valga decir que el subsidio del municipio se invertirá en obras de urbanismo. -----

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (Valle) y el número predial 01.00.0437.0018.000 .-

La hipoteca se extiende a muebles que por accesión al inmueble hipotecado se reputen inmuebles, a todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y a las que llegaren a levantarse o a integrarse a el (los) inmueble (s) en el futuro y se extiende también a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados y a la indemnización debida por las aseguradoras del (los) mismo (s) bien (es), según los artículos 2445 y 2446 del Código Civil. **PARAGRAFO:** El producto inicial del mutuo se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999 a la adquisición de vivienda nueva o usada, o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma tratándose de vivienda de interés social.-----

**SEGUNDO.** Que el inmueble dado en garantía hipotecaria fue adquirido por compra efectuada a la "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924, antes CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA, mediante esta

misma escritura debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-99007 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga Valle. ———

**TERCERO.** Garantía de propiedad y libertad: Que garantiza (n) que dicho (s) inmueble(s) es (son) de su propiedad exclusiva, que no ha (n) sido afectados (s) a vivienda familiar, ni dado(s) en arrendamiento por escritura pública, ni en anticresis y que se halla (n) libre (s) de hipotecas, embargos, censos, condiciones resolutorias, registro por demanda civil, servidumbres pasivas, uso o usufructo y cualquier otra clase de gravámenes o desmembraciones; y que se obliga (n) a mantenerlo en este estado por todo el plazo otorgado para el pago de la deuda. **PARÁGRAFO:** EL inmueble que se hipoteca es de propiedad de **LA PARTE HIPOTECANTE por compra efectuada a "CIMA S.A.S. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA", NIT 8050244924,** y que es objeto de compra por medio de este instrumento. Bien identificado bajo el folio de matrícula No. 373-99007 **CUARTO.** Obligaciones garantizadas: Teniendo en cuenta que la hipoteca constituida en el presente instrumento es de naturaleza abierta y sin límite en la cuantía, garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente haya adquirido o adquiera en el futuro en favor de **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** en los términos y condiciones previstos en los respectivos documentos que contengan las obligaciones principales y accesorias, en razón de contratos de mutuo o por cualquiera otra causa que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente quede obligado por cualquier concepto; ya sea porque obre exclusivamente en su propio nombre, con otra u otras firmas, en razón de préstamos o créditos de otro orden, o cualquier otro género de obligaciones que consten o estén incorporados en títulos-valores o en cualquier otro documento de carácter comercial o civil, otorgados, girados, avalados, aceptados, endosados, o firmados por **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente, en forma tal que este quede obligado ya sea individual, conjunta o solidariamente con otra u otras personas naturales o jurídicas para con la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI).** **(LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER-PARÁGRAFO 1:** El crédito inicialmente aprobado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE**



**DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER** en favor de **LA PARTE HIPOTECANTE** asciende a la cantidad de

que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito equivalen a la suma de **DOCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS PESOS (\$ 12.667.600.00)** moneda corriente, que será pagado dentro del plazo de **DOCE (12) años**, en **CIENTO CUARENTA Y CUATRO (144)** cuotas mensuales, mes vencida, la primera un mes después del desembolso, pero la garantía cubre también toda clase de obligaciones que **LA PARTE HIPOTECANTE** conjunta o separadamente contraiga en el futuro en favor de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, conforme a lo ya expresado en esta cláusula y a lo establecido en las cláusulas séptima y décima de esta hipoteca. Esta liquidación es con el fin de determinar los derechos notariales y de registro de la presente hipoteca. Adicionalmente, para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002, el (los) deudor(es) certifica(n) que a la fecha no ha (n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca.- Es decir, que el desembolso es cero (0). **PARÁGRAFO 2:** La entrega del (los) préstamo(s) se hará de acuerdo con las disponibilidades de tesorería de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** y el (los) contrato (s) de mutuo constará (n) en el (los) documento (s) que contenga (n) la (s) obligación (es).

**PARÁGRAFO 3.** La hipoteca no se extingue por el hecho de ampliarse, cambiarse o renovarse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. La hipoteca garantiza y se extiende a cualquier saldo a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE**, sea que provenga de capital o de intereses gastos, comisiones, etc.

**QUINTO.** Aceleración del plazo: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** reconoce y acepta el derecho de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI), (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** para declarar por si misma y unilateralmente extinguido el plazo de la deuda y para exigir de inmediato el pago de la totalidad de ella, con intereses, accesorios, costas, gastos y honorarios de cobranzas judicial en los casos en que hubiere lugar, en cualquiera de los casos que siguen: 1. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** no atiende o incumple las obligaciones que contrae según esta escritura, o las que contraiga conjunta o separadamente a favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** de acuerdo con los documentos o títulos-valores respectivos; o no satisface las cuotas de amortización o los intereses en los términos previstos en los documentos respectivos; 2. Si el (los) inmueble (s) hipotecado (s) es perseguido en todo o en parte por un tercero o en ejercicio de cualquier acción legal; 3. Si el (los) inmueble (s) mismo (s) desmejora (n) o sufre (n) deprecio tal (es) que no llegue (n) a ser garantía suficiente del crédito, a juicio de un perito que designe la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**. 4. Si el (los) inmueble (s) que se determina (n) en el presente contrato, es (son) gravado (s) con hipoteca (s) distinta (s) a la (s) constituida (s) mediante esta escritura, sin previo, expreso y escrito consentimiento de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**; 5. Si el hipotecante (s) enajena (n) en todo o en parte el (los) inmueble (s) sin consentimiento previo, expreso y escrito de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**; 6. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** hubiere invertido la suma adeudada en forma diversa a la disposición legal que autoriza la línea de crédito; 7. Por inexactitud o falsedad en los documentos, en virtud de los cuales se haya obtenido la adjudicación del crédito. -----

**PARÁGRAFO:** En todos los casos y para todos los efectos, será suficiente prueba de incumplimiento el simple dicho al respecto del representante legal de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, por lo que se puede hacer efectiva la responsabilidad de **LA PARTE HIPOTECANTE** y la garantía hipotecaria con sólo presentar el o los títulos insolutos que se quieran hacer efectivos y copia de la presente escritura, sin necesidad de



requerimiento judicial alguno.-----

**SEXTO. Cesión de crédito y garantía:** Que **LA PARTE HIPOTECANTE** acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la ley sin necesidad de notificación alguna, en cuanto la ley lo permita, cualquier endoso o traspaso que la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, haga de las obligaciones amparadas con esta u otras garantía (s), de la garantía misma y de los contratos que celebre con relación a la administración de el (los) inmueble (s). Igualmente la hipoteca podrá ser cedida a petición de **LA PARTE HIPOTECANTE**, a favor de otra entidad financiera, para tal efecto **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) -(LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER** autorizará en un plazo no mayor a **diez (10) días hábiles**, la cesión de la hipoteca, una vez **LA PARTE HIPOTECANTE** entrega la oferta vinculante del nuevo acreedor.-----

**SÉPTIMO. Costas y gastos judiciales:** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** el valor de las costas y gastos judiciales a que hubiere lugar, agencias en derecho, honorarios de abogados que en nombre de **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, promuevan la acción o las acciones para obtener el recaudo del crédito, seguros, impuestos, cuotas de administración, contribuciones de valorización, cuentas de servicios públicos, y en general todos aquellos gastos en que tenga que incurrir **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** por incumplimiento de sus obligaciones, los del otorgamiento y registro de esta escritura; los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad; los de expedición de una primera copia registrada de este contrato con mérito ejecutivo y los de expedición de un Certificado de Libertad y Propiedad en que conste la anotación del gravamen hipotecario aquí constituido, documentos éstos destinados a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** y que **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga a

entregar en sus dependencias como previo e indispensable requisito para el perfeccionamiento del crédito o créditos que le vaya a conceder.-----

**PARÁGRAFO:** Que LA PARTE HIPOTECANTE se obliga a pagar a LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) todos los gastos que se generen desde el estudio hasta el perfeccionamiento del crédito o créditos que le haya otorgado o le otorgue en el futuro tales como la totalidad de impuesto de timbre de conformidad con la ley, el estudio de títulos, visitas que le sean facturadas por LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER etc. -----

**OCTAVO.** Secuestre: Que en caso de acción judicial LA PARTE HIPOTECANTE se adhiere al nombramiento del secuestre que haga LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) de acuerdo con lo establecido en el numeral 1°, literal D, del artículo noveno (9°) del Código de Procedimiento Civil; y renuncia al derecho establecido en el artículo 520 del mismo Código. -----

**NOVENO.** Vigencia de la hipoteca: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER) no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de LA PARTE HIPOTECANTE conjunta o separadamente cualquier obligación pendiente y sin solucionar de manera total o parcial, sea que provenga de capital o de intereses, gastos, costos, comisiones, etc. LA PARTE HIPOTECANTE tendrá derecho a que se cancele la hipoteca en cualquier momento en que esté a paz y salvo con LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER, por todo concepto siempre que así lo certifique LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) por escrito, y en ningún caso la hipoteca se extinguirá sino mediante cancelación expresa y por escrito que haga LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI).-----



DÉCIMO. Seguros: Que **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga a contratar en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** un seguro de vida y un seguro de incendio y terremoto o todo riesgo en construcción por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de aprobación del crédito y se obliga a mantener dichos seguros en favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** por todo el tiempo de duración de la deuda en las siguientes condiciones: el seguro de incendio y terremoto se tomará por el valor comercial de el (los) inmueble (s), el seguro de vida se tomará por una cantidad no inferior al valor aprobado y se obliga a mantenerlo por una cantidad no inferior al saldo total de la deuda, y en caso del seguro de todo riesgo en construcción se tomará por el valor del proyecto. Los seguros deberán tomarse con un índice variable que periódicamente señale **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** Todo lo anterior dentro de las pólizas globales establecidas por **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, o individualmente tomados según sea el caso, dentro de la libertad que tiene el (los) deudor (es) de asegurar el bien hipotecado con la Compañía de seguros que escoja, con la cobertura y demás condiciones exigidas por **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** según sea el caso, para que en el evento de muerte o siniestro el monto de la indemnización se aplique preferencialmente a la deuda, y el exceso, si lo hubiere, se entregue a **LA PARTE HIPOTECANTE** o a sus causahabientes, sobre este punto, se aplicará además el Art.1101 del Código del Comercio. Si **LA PARTE HIPOTECANTE** no cumple con esta obligación **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** queda autorizada desde ahora para hacerlo por su cuenta y para cargarle el valor de las primas de seguro, pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que la obligación de mantener asegurado(s) el (los) inmueble (s) y la (s) vida (s) de **LA PARTE-HIPOTECANTE** es por cuenta del mismo;

en caso de que no lo haga, no implica, en ningún caso, ni en forma alguna, responsabilidad para **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, quien puede o no hacer uso de la facultad consignada en esta misma cláusula. -----

**PARÁGRAFO 1: LA PARTE HIPOTECANTE** cede a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** el valor del monto de la indemnización que llegare a pagar la compañía de seguros hasta la cantidad que fuere necesaria para cubrirle, en caso de siniestro, el saldo pendiente de la deuda.-----

**PARÁGRAFO 2:** Durante la vigencia de la presente obligación, **LA PARTE HIPOTECANTE** se obliga para con **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, a aportar anualmente los certificados de tradición de los inmuebles objeto de la presente hipoteca.-----

**DÉCIMO PRIMERO.** Condiciones de desafectación en mayor extensión: **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** desafectará el (los) inmueble (s) gravado (s) con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral once (11) de la Circular Externa de la Superintendencia Bancaria No.085 de Diciembre 29 de 2000, siempre y cuando el Constructor haya cancelado a **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** la prorrata correspondiente y el (los) deudor (es) haya (n) cumplido todas las obligaciones para con **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, tales como: la firma del pagaré, gastos legales y seguros, etc. -----

**DÉCIMO SEGUNDO.** Convenio: Que ni la constitución de la hipoteca anterior, ni la firma de esta escritura, obligan a **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** a la entrega de sumas de dinero, ni a la promesa o



compromiso de celebrar ningún contrato, ni al perfeccionamiento del contrato de mutuo, el cual solo se perfecciona con la entrega del crédito, por ser el mutuo un contrato real, siendo estas operaciones materia de convenio entre las partes, que estarán representadas en documentos separados, que deberán ser firmados para el perfeccionamiento del crédito por **LA PARTE HIPOTECANTE**, los codeudores y avalistas correspondientes. Como consecuencia de lo anterior, **LA PARTE HIPOTECANTE** reconoce expresamente que **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** no está obligada a dar o a entregar suma alguna en virtud del presente documento. Si en el lapso entre la aprobación del crédito y su probable perfeccionamiento, **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)**, conoce de hechos sucedidos antes o después de aquella, los cuales la hubieren impedido aprobar el crédito, podrá darlo por desistido.

**PARÁGRAFO:** Con la constitución de la presente hipoteca se garantizan exclusivamente los créditos ya otorgados o los que voluntariamente quiera otorgarle (s) **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** comprendiendo además los intereses, costas, gastos, seguros, comisiones, etc.

**DÉCIMO TERCERO.** Poder: Que en caso de pérdida o destrucción de la primera copia para exigir mérito ejecutivo, el (los) comparecientes mediante este mismo instrumento confieren poder especial hasta la cancelación total del crédito, al representante legal o apoderado de **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)- (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETE)** para solicitar al señor Notario mediante escritura pública, se sirva compulsar una copia substitutiva con igual mérito.

**DÉCIMO CUARTO.** Imputación de pago: Cualquier pago que hiciera **LA PARTE HIPOTECANTE** a **FINDETER** se imputará de la siguiente manera: 1) Pólizas de incendio, terremoto y vida, 2) Garantía del Fondo Nacional de Garantías, 3) Intereses de mora, si los hubiere. 4) Intereses corrientes. 5) Comisiones. 6) Gastos para el recobro de la obligación. 7) A capital y por último, 8) al prepago de la obligación.

DÉCIMO QUINTO. Declaración: **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI) - (LINEA DE REDESCUENTO DE FINDETER)** declara que los recursos con los cuales se otorgó el crédito a **LA PARTE HIPOTECANTE** provienen de la operación de redescuento ante la Financiera de Desarrollo Territorial **S.A. - FINDETER**, entidad financiera del Estado del orden nacional, constituida mediante escritura pública No. 1570 de mayo 14 de 1990 de la Notaría 32 del Círculo de Bogotá D. C., según autorización otorgada por la Ley 57 de 1989, sometida al régimen previsto para las Empresas Industriales y Comerciales del Presente **ADIELA ARANGO MÉNDEZ**, mayor de edad, domiciliada en Santiago de Cali, de tránsito por esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía 31.154.009 expedida en Palmira, obrando en calidad de Segunda Directora Administrativa Suplente, y como tal, representante legal de la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA-COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, Corporación de carácter privado, sin ánimo de lucro, con existencia legal y domicilio en Cali, con NIT. 890.303.208-5, y personería jurídica reconocida mediante Resolución número 2734 del 03 de octubre de 1957 expedida por el Ministerio de Justicia, todo lo cual se acredita con el Certificado expedido por la Superintendencia del Subsidio Familiar, y Manifestó: Que acepta la presente escritura por estar de acuerdo con todo lo expresado en ella, especialmente la hipoteca que a favor de **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)**, se constituye por el presente instrumento.-----

**NO PAGA RETENCION EN LA FUENTE, POR SER UNA PERSONA JURIDICA.-**

Anexos: Paz y Salvo Municipal, expedido por la Tesorería de El Cerrito No. 000012351 de Junio 12 de 2.014, válido al 31 de Diciembre de 2.014, predio No. 010004370018000, lote No. 18 de la Manzana 7, avaluado en \$ 3.024.000.00, Certificado de paz y salvo de valorización Municipal, de fecha expedido por la Secretaria de Hacienda del Municipio de El Cerrito, por el mismo predio, los cuales se agrega al protocolo. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.** Leído el presente instrumento en su totalidad por los otorgantes y advertidos de que quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar, además de la obligación del registro dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma del presente instrumento, quienes la encontraron conforme a su



# República de Colombia



Aa015539677

44

LA NOTARIA TERCERA

DRA. BLANCA ELVIRA HERRERA CASTRO



El Cerrito, enero 10 de 2014



Sr. Sra:

Nelson Enrique Rodriguez Flores  
c.e 94.521.173  
Calle 3B Sur # 14-70 Ciudadela

**REF: CANCELACION PAGO ESCRITURACION**

Cordial saludo.

Con la presente nos permitimos comunicarle que se acerque a nuestras oficinas CLL 2ª SUR No. 14-03 con el fin de cancelar el **PROCESO DE ESCRITURACION** de la vivienda que le fue asignada en el proyecto **URBANIZACION CIUDADELA LA MERCED**, por valor de \$ **760.657=**

Atentamente

**ING. HENRY MARTINEZ JEREZ**

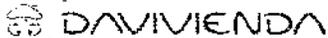
**Gerente**

**3164485444-3104325958**

Cálculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles, Montajes Industriales, Avalúos Tácticos, Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles

Calle 17 No. 3 N. Sur No. 254 - Tels: 3164485444-3104325958 - E-mail: hmartinez@lonka.com

1997-2000



# FORMATO DE TRANSACCIONES

CLASE DE PRODUCTO / SERVICIO

CUENTA AHORRO  CUENTA CORRIENTE  FONDOS  TARJETAS DE CRÉDITO  CDT  CRÉDITOS  TRANSF. INTERNACIONAL



(92) 00101132885562

**MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS**  
 CHEQUE NORMAL  ANTEPO CUILAS (CARTERA INMOBILIARIA)  DESIMPLICION PLAZO  DESIMPLICION CUOTA  CANCELACION CREDITO

**CHEQUES LOCALES**

COO BANCO	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

Los cheques depositados en esta consagración están sujetos de verificación posterior, y el cliente acepta desde ahora que en sus pagos si que influyen aquí.

No. CHEQUES  TOTAL \$

**PAGOS DIRIGIDOS TARJETA DE CRÉDITO**

FECHA DE TRANSACCIÓN (AAAA - MM - DD)	DOCUMENTO NO.	VALOR

**RETIRO / TRANSF. INTERNACIONALES**  
**TARJETAS DE CRÉDITO / CHEQUE DE GERENCIA**

**TRANSFERENCIA**

CUENTA AHORRO  FONDOS  CRÉDITOS  
 CUENTA CORRIENTE  TARJETAS DE CRÉDITO  SERVICIO O CONVENIO

Nº PRODUCTO DESTINO \$

**NO. PRODUCTO / REFERENCIA**  
 2700 20030

**EFFECTIVO**  
 \$ 760.657

**TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES**

CARTERA EN PESOS \$

CARTERA EN DÓLARES \$



Para retiro en Cheque de Garantía relacione a continuación el nombre del Beneficiario: \_\_\_\_\_

NO. DOCUMENTO DE IDENTIDAD: \_\_\_\_\_ TELÉFONO: \_\_\_\_\_ CIUDAD: \_\_\_\_\_

TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD  CÉDULA DE CIUDADANÍA  CÉDULA DE EXTRANJERÍA  TARJETA DE IDENTIDAD  PASAPORTE DE IDENTIDAD

NT. 000.034.313.7 - AH 184-2 FEB. XI - 11

DAVIDIANA CASNEIRO - CLIENTE -

NOTA: El Banco Davivienda actúa bajo la exclusiva responsabilidad de Fideicomiso Davivienda, Daviviendas y Fideicomiso por la forma en la que se asume obligación alguna relacionada con la ejecución de los negocios celebrados en su nombre.

**CMA LTDA**  
 Constructora - Inmobiliaria  
**RECIBIDO**  
 en 27/14  
 Eleny Casneiro

El Cerrito Valle, noviembre 7 de 2012

Señores:

**ALCALDIA MUNICIPAL EL CERRITO (VALLE)**

**Atte. Dr. Mauricio Martínez Prado**

**Alcalde**

Yo, **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número **94.521.173** como beneficiario (a) del Proyecto de Vivienda **URBANIZACION "CIUDADELA LA MERCED"**, que actualmente adelanta la **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA**, en el municipio de El Cerrito, Valle con **NIT 805.024.492-4**.

**A U T O R I Z O**

**A CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CIMA LTDA** para que reciba en mi nombre el valor de mi **Subsidio Municipal** mediante cheque de Gerencia para la consecución de la vivienda del mencionado plan.

Cordialmente,

*Nelson E. Rodriguez*

**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ F.  
C.C 94.521.173**



**HUELLA INDICE DERECHO**

**Anexo:** Fotocopia carta asignación subsidio de vivienda por **COMFANDI**.



**CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA** con NIT **805.024.492-4** Certifica que el (la) señor, Sra. **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** identificado (a) con la cédula de ciudadanía No. **94.521.173** Expedida en Cali (V), forma parte del grupo de beneficiarios del programa de vivienda urbanización **CIUADAELA LA MERCED** que nuestra empresa adelanta actualmente en el Municipio de El Cerrito, V.

El valor de la vivienda básica de interés social año 2010 es de \$ **27.950.000**, el ahorro programado mínimo es por \$ **2.575.000**, la separación del cupo es por \$ **1.500.000**. (\$500.000 son para gastos de administración y \$1.000.000 se abonan a la vivienda) El Subsidio Municipal es de \$ **2.000.000=**.

Al señor **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ** le cedió el cupo el señor Juan Carlos Tobón Paruma (de Asounidos) con cédula de ciudadanía No. 16.862.076 el día 29 de enero de 2010.

Para constancia de lo anterior se firma en El Cerrito (valle), a los veintinueve (29) días del mes de enero del año dos mil diez (2010).

Atentamente,

Ing. **HENRY MARTINEZ J.**  
Gerente

Cálculo Estructural, Diseño y Construcción de Obras Civiles, Mantenimientos Industriales, Avalúos Técnicos, Alquiler, Compra y Venta de Inmuebles

Calle 17ª No. 8 y 33 Of. 204 - Tels: 661 55 44-668 59 91 - Cel: 310 432 59 58 - E-mail: cimalta2002@yahoo.com

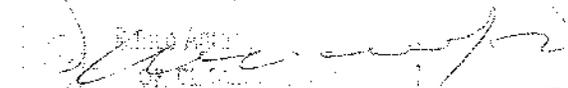
Cali - Colombia

CERTIFICACION

El Banco Agrario de Colombia Certifica que: NELSON ENRRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ identificado (a) con c.c 94.521.173 expedida en Cali Valle , se encuentra vinculada con nuestra entidad en el producto **Cuenta de Ahorro Programado No 4-6965-400509-3** ,con fecha de apertura Junio 30 2010 , con saldo a la fecha de : DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS MCTE (\$2.854.281.00 ), y de acuerdo al decreto 26 20 articulo 28 de Diciembre 28 del año 2000, dicha cuenta se encuentra inmovilizada.

Se expide en El Cerrito Valle, a los tres (8) días del mes de Mayo de 2012 con destino a: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFANDI DEL VALLE**

Atentamente,



EDWAR ANDRES ARCE SANTAMARIA

Subdirector

jgm

Copia: Archivo

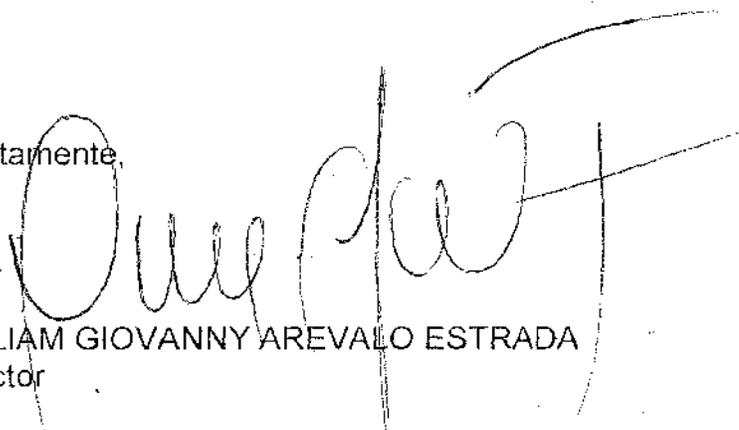
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA  
REGIONAL OCCIDENTE  
OFICINA EL CERRITO VALLE

CERTIFICACION

Que la señor (a) NELSON ENRRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ identificado (a ) con c.c 94.521.173 expedida en Cali Valle , posee la cuenta de ahorros programado No 4-6965-400509-3 del Banco Agrario de Colombia oficina de El Cerrito Valle, de acuerdo al aplicativo COBIS del Banco Agrario de Colombia, con fecha de apertura Junio 30-2010 ; la citada cuenta presenta un saldo de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.800.000.00 )se encuentra Inactiva. Presenta inmovilización según decreto 2620, articulo 28 de Diciembre del año 2000.

La presente certificación se expide En El Cerrito Valle a los 02 días del mes de Julio de 2010, con destino a: **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CONFANDI DEL VALLE, en convenio con la constructora SIMAS LTDA.**

Atentamente,



WILLIAM GIOVANNY AREVALO ESTRADA  
Director  
jgm  
Copia: Archivo

Pagado el Impuesto de Timbres

PAGUESE AL PRIMER BENEFICIARIO

Banco Agrario de Colombia

El Banco que hace crecer el campo  
MIT. 830.027.000.8

CHEQUE DE DEBERENCIA

Cheque No.

40

Año Mes Día  
2012 11 19

\$ 2.839.343,00

Páguese a: CONSTITUCIÓN DE DEBERENCIA PARA TODA NIT. 809.024.192-4 P.K.X.A.K.A.M.T.N.X.Y.Z.

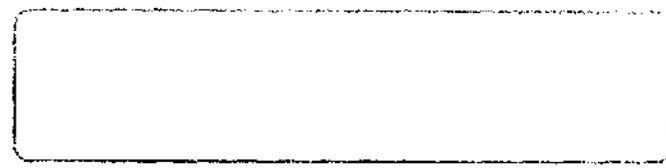
La suma de: DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TROCENIENTOS CUARENTA Y TRES

PESOS CON 00/100 MILÉSIMAS

2.839.343,00

*[Handwritten Signature]*  
Firma

611 0003 0040 3696 50000 10 599496



CIUDAD El Cerrito, Valle 15 71 2012

RECIBIDO DE NELSON Enrique Rodríguez Jorjéz 2'839.343

DIRECCION e.e # 94.521.173 (León)

LA SUMA DE Dos millones ochocientos treinta y nueve mil Trecientos

POR CONCEPTO DE Abono a bono programado vivienda #10 M8 en

Urbanización en la ciudad de San Marcos - El Cerrito

CHEQUE No. 0599496 BANCO Agrario SUCURSAL El Cerrito EFECTIVO

				FIRMA Y SELLO
	Bonos	2'839.343		<i>[Handwritten Signature]</i>
	(Abonos compradores)	2'839.343		
				C.C.NIT. 16366 011

**BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A**  
 Nit 800 - 037 - 800 - 8  
**Comprobante de Transacción**  
 RODRIGUEZ FLOREZ NELSON ENRIQUE

Identificación 94521173

Nombre del Cliente  
 PRODUCTOS NEGOCIADOS

PRODUCTOS NEGOCIADOS	BENEFICIARIO	TIPO DOCUMENTO	No. IDENTIFICACION	VALOR	OFI DESTINO
VENTA CHEQUE DE GERENCIA (\$)	CIMA LTDA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA	NIT JURIDICAS	8050244924	2.839,343.00	

COMISIONES E IMPUESTOS

CONCEPTO	VALOR	MONEDA	VALOR (PESOS)
CL. COMISION POR EMISION CHEQUE DE GERENCIA	15,281.00	PESO COLOMBIANO	15,281.00
IVA	2,445.00	PESO COLOMBIANO	2,445.00

FORMA DE PAGO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	VALOR
-------	-------------	-----------	--------	-------

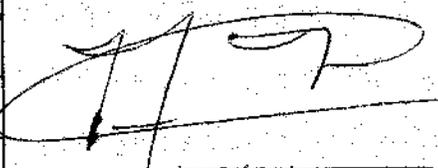
FORMA DE COBRO

FORMA	TIPO CUENTA	No CUENTA	MONEDA	GMF	VALOR
DEBITO CUENTA CLIENTE	AHORROS	469654005093	PESO COLOMBIANO	11,428.00	2,857,069.00

Firma Autorizada

Firma del Cliente

COMPROBANTE DE TRANSACCION

CIUDAD	El Cerrito, Valle			Fecha	15/11/2012	No.	
RECIBIDO DE	NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ				2'839.343		
DIRECCION	c.e # 94.521.173 (valle)						
LA SUMA DE	Dos millones ochocientos treinta y nueve mil quinientos y tres						
POR CONCEPTO DE	abono a bono programado vivienda #10 MB en urbanización ciudadela San Mercedes - El Cerrito						
CHEQUE No.	0599496	BANCO	agrario	SUCURSAL	El Cerrito	EFFECTIVO	X
				FIRMA Y SELLO			
BANCOS		2'839.343					
(abonos comprados)		2'839.343					
				C.C/NT 16366/011			



SOCIEDAD DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS DEL VALLE DEL CAUCA ACUAVALLE S.A. E.S.P.

57

*Judicial Zaryca*

ORDEN DE SERVICIO

Fecha: 20-05-2015  
No. Orden: 367133 Tipo: INSTALACIÓN Origen: Nvos Suministros  
Suscriptor: 330844 Nombre: NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ  
Seccional: VALLE DEL CAUCA - EL CERRITO  
Ubicación: 7608-0-0-0 Fecha Ejecución : \_\_\_\_\_  
Dirección: C 1B SUR 14 51-P1  
Ejecutor: ACUAVALLE-GARCIA VASQUEZ CAMILO ARTURO

MEDIDORES

	SERIAL	MARCA	MODELO	LECT 1	LECT 2
A retirar:					
A instalar:	140348281	sappd	vo	0000	

SELLOS

	SERIE	INSTANCIA	COLOR
A retirar:		0	
A instalar:			

Observaciones de terreno: Ruta 153-0260

INFORMACIÓN DE PAGO

No. Presupuesto: 188948 Valor Aproximado: ~~\$132.224~~ 129317  
Tipo de pago: Contado:  Crédito:   
Valor Cuota inicial: \$ 0 Cant. Cuotas 12  
Documentos Soporte: Doc. Identificación:  Cert. tradición:  Cert. representación:   
A los créditos se les aplicará la tasa legal vigente.

Firmas:

\_\_\_\_\_  
Funcionario

*ALBA MA FLORES*  
Suscriptor

*[Signature]*  
Coordinador Operaciones



# ACUAVALLE S. A. E. S. P. CONTRATO DE NUEVOS SUSCRIPTORES

No. Contrato 0000030476

En la ciudad de VALLE DEL CAUCA a los 20 días del mes de Mayo de 2015, entre ACUAVALLE S. A. E. S. P. y NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ con CEDULA DE CIUDADANIA Número : 94521173 quien actúa en su propio nombre y representación, en su calidad de Propietario y quien en adelante se denominará EL SUSCRIPTOR, se ha celebrado el presente contrato de servicio público, el cual se regirá en todo momento por el Contrato de condiciones uniformes para la prestación del servicio que tiene contemplado ACUAVALLE y el pliego tarifario formulado por el ente regulador.

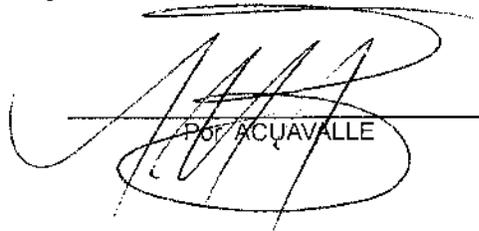
### CONDICIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATO

Número de Suscriptor : 330844  
 Número de Solicitud : 160355  
 Nombre del Cliente : NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ  
 Condición de : Propietario  
 Tipo de Uso : HABITACIONAL  
 Uso del Servicio : CASA  
 Tarifa : RESIDENCIAL EST 2 ACU ALC  
 Departamento : VALLE DEL CAUCA  
 Municipio : EL CERRITO  
 Corregimiento : EL CERRITO  
 Barrio : CIUDADELA DE LA MERCED  
 Dirección : C 1B SUR 14 51  
 Teléfono : 3147753  
 Referencia : P1

Requisitos mínimos que debe cumplir el solicitante y el bien inmueble

1. Que el predio, construcción o inmueble esté ubicado en zona con redes de Acueducto, y/o Alcantarillados construidos.
2. Estar a Paz y Salvo por todo concepto por Acuavalle S.A ESP.
3. Hacer la zanja en un término no superior a 8 días para la construcción de la conexión domiciliaria de acueducto siguiendo las instrucciones de la empresa.
4. Comprar una llave de paso 1/2".
5. En el momento que se requiera atravesar una vía pavimentada, para instalar el servicio público, deberá tramitar los permisos respectivos en la administración municipal y ejecutar por su cuenta la ruptura y reconstrucción del pavimento. Si este servicio es prestado por Acuavalle S.A. el costo del equipo para el paso de la catzada deberá ser pagado adicionalmente.
6. Construir la conexión domiciliaria de alcantarillado siguiendo las instrucciones técnicas definidas por la empresa para realizar la conexión a la red principal.

Acepto las condiciones previstas en el presente documento y me obligo solidariamente en las obligaciones que de él se deriven.



Por ACUAVALLE



Por EL CLIENTE

20/05/2015 14:56:41



PREVICUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN LA L Ley 142 DE 1994 Y EL CONTRATO DE CONDICIONES UNIFORMES DE EPSA S.P. PERSONAL AL SERVICIO DE LA EMPRESA PROCEDERÁ A EFECTUAR UNA REVISIÓN DEL SERVICIO DEJANDO CONSTANCIA EN ESTE DOCUMENTO DE ESTADO, VERIFICACIÓN Y POSIBLES MODIFICACIONES DEL SERVICIO DE ENERGÍA

56

DATOS CLIENTE	FECHA REVISIÓN	MUNICIPIO	OS	OT	INC	AVISO	NIC
	CLIENTE	No					NIC VECINO ACTA
	DIRECCIÓN (VIA/PLACA)	BARRIO					
ATENCIÓN DAÑOS	CÉDULA O NIT	TARIFA	ESTRATO	ACTIVIDAD ECONOMICA	TELÉFONO		
	MOTIVO DE LA VISITA						MEDIDA CENTRALIZADA
	COMUNICACIÓN CON LA MAESTRA	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	COMUNICACIÓN CENTRO GESTIÓN	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	GESTOR TELEMEDIDA	No CAJA	TECNOLOGÍA SE RESUELVE ANOMALÍA

ELEMENTO EXISTENTE				
SERIE	LECTURA		ENT / DEC	
MARCA	TIPO FÁBRICA	TIPO EPSA		
AMP	TENSIÓN	CTE	AÑO	MÚLTIPLO
SELLOS CRISTAL	ESTADO	SELLOS BORNERA	ESTADO	
SELLOS DEJA HUELLA	ESTADO	SELLOS CAJA	ESTADO	

ELEMENTO INSTALADO				
SERIE	LECTURA		ENT / DEC	
MARCA	TIPO FÁBRICA	TIPO EPSA		
AMP	TENSIÓN	CTE	AÑO	MÚLTIPLO
SELLOS CRISTAL	ESTADO	SELLOS BORNERA	ESTADO	
SELLOS DEJA HUELLA	ESTADO	SELLOS CAJA	ESTADO	

MANO DE OBRA Y MATERIALES	CONCEPTO	CANTIDAD	PROPIEDAD

CENSO DE CARGA	APARATO	CANTIDAD	WATIOS

FORMA DE PAGO	CONTADO <input type="checkbox"/>	CREDITO <input type="checkbox"/>	MESE DE PLAZO	TOTAL A PAGAR
FASE CARGA	FASE ALTA	FASE BAJA	FASE ALTA BAJA	FASE ALTA BAJA
CORRIENTE				
TENSIÓN F - N				
TIEMPO				
GIROS O PULSOS				
% CALIBRACIÓN				
POT. ACTIVA				
TENSIÓN F-F	RS	SI	TR	
REGISTRO INICIA EN	GIROS O PULSOS	REGISTRO FINAL EN		

CARGA VIVIENDA	ÁREA VIVIENDA		
CARGA LOCAL	ÁREA LOCAL		
TRAF01	KVA1	No FASES PRIM	R
TRAF02	KVA2	No FASES PRIM	S
TRAF03	KVA3	No FASES PRIM	T
UBICACIÓN TRAF0	SUBESTACIÓN		
CONFIGURACIÓN	NYAPECM	NODO	CIRCUITO

DESPLAZAMIENTO	REVISIÓN CON PINZA <input type="checkbox"/>	PATRÓN <input type="checkbox"/>	¿PAGOS AL DÍA? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	¿CON CHUCHILLA CERRADA GIRA SIN CARGA? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	¿CON CHUCHILLA ABIERTA GIRA SIN CARGA? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
	ENCASO DE DESPLAZAMIENTO TOMAR EL TIEMPO DE UN GIRO O PULSO	¿SE LE FACTURA? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	

OBSERVACIONES:

---



---



---



---



---



---



---



---



---



---

INSPECCIÓN GENERAL	BORNERA	USUARIO	REINTEGRO EPSA
	CUBIERTA	LABORATORIO	VERIF. GARANTÍA
	RESPALDO	OPERARIO	NOMBRE Y FIRMA
	ACOMETIDA		
	CONEXIONES		
	ESTADO ELECTRODOMÉSTICOS	TESTIGO	CÉDULA O MATRÍCULA NOMBRE Y FIRMA
	INSTALACIONES INTERNAS		
	CAJA TABLERO		
	DISPOSITIVO PROTECCIÓN	CLIENTE	CÉDULA NOMBRE Y FIRMA
	PERSONAS QUE HABITAN		
	SISTEMA PUESTA A TIERRA		CÉDULA





**Comprobante  
Pago de servicio**

ID PDV: 172668

ID Incocrédito: 137

Fecha: 2021-05-29

Hora: 11:27:21

Convenio: ENERGIA PACIFICO EPSA

Código de convenio: 219

Referencia de pago: 2964296

Núm apro/recibo: 394883

Trx BM: 20210529112720968019

Terminal Aval: 7948 **Valor:**

**\$36.160,0**

**Estado: Exitosa**

El costo de esta transacción es \$0

Línea de Atención al cliente: Bogotá

7432626 /

Nacional 018000512825

La transacción es realizada por la  
plataforma **Bemovil**

El pago de convenios es efectuado por  
**Banco de Bogotá**

---



Santiago de Cali, Viernes, 17 de Febrero de 2012

Señor(a)  
**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
 C.C. N°. 94.521.173  
 CIUDADELA LA MERCED  
 EL CERRITO

Nos complace informarle que una vez estudiada y evaluada su solicitud de crédito hemos considerado que usted reúne las condiciones y requisitos exigidos por esta **Caja de Compensación Familiar del Valle del Cauca COMFAMILIAR ANDI (COMFANDI)** especialmente en lo relacionado con su capacidad de pago, nivel de endeudamiento, comportamiento crediticio, hábitos de pago y buenas referencias, y por ello le aprobamos un crédito por la suma de **\$12.667.600** en UVR con el sistema de amortización **CUOTA CÍCLICA, DECRECIENTE MENSUAL CÍCLICA POR AÑOS** y con un plazo de **144** meses.

A efectos de legalizar esta aprobación de crédito para la financiación del precio de una vivienda de interés social, usted debe presentar ante esta Caja en el término perentorio de **90 días**, los siguientes documentos, de lo contrario este crédito quedará automáticamente sin validez:

- Certificado de tradición del inmueble objeto de financiación, con vigencia no superior a 30 días.
- Fotocopia del contrato de promesa de compraventa y demás anexos.
- Copia al carbon del comprobante de consignación de **\$150.000**, para los trámites de legalización de este cupo. (*Bancolombia cuenta de ahorros N°. 06021204712 a nombre de COMFANDI*).

Al margen de lo anterior, es necesario dejar en claro que esta comunicación es estrictamente comercial y por lo tanto, no se desprende de ésta efectos jurídicos de orden precontractual o contractual de COMFANDI, ni exime al destinatario del cumplimiento de los requisitos que la Ley o los reglamentos que se tengan establecidos de manera general en esta Caja de Compensación Familiar para la línea de crédito hipotecario de vivienda a largo plazo. COMFANDI queda facultada para revisar, modificar e inclusive negar la operación de crédito, sin que ello implique incumplimiento o contravención alguna por parte de esta Caja.

Cordialmente

**MAURICIO CARRILLO ORDOÑEZ**  
 Coordinador de Créditos Hipotecarios  
 Departamento de Vivienda Social

CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA  
 Carrera 23 No. 26B - 46 Commutador 334 0000 - Sede Administrativa y de Servicios El Prado  
 A.A. 1991 - Cali, Colombia, S.A.

## CONTRATO DE OBRA CIVIL

<b>FECHA DE INICIACIÓN DEL CONTRATO</b>	<b>:</b>	<b>El Cerrito Valle del Cauca, 14 de marzo de 2015</b>
<b>CONTRATANTE</b>	<b>:</b>	<b>NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ C.C. No. 94.521.173 Exp. Cali</b>
<b>CONTRATISTA</b>	<b>:</b>	<b>SABAS CARABALI CHARA C.C. No. 4.661.862 Exp. Padilla Cauca</b>
<b>OBJETO</b>		<b>Adecuación por Obra Civil en la Calle 1 B SUR No 14 51, Ciudadela La Merced en El Cerrito Valle del cauca.</b>
<b>VIGENCIA DEL CONTRATO</b>	<b>:</b>	<b>Noventa (90) días.</b>

## CONDICIONES GENERALES

Entre los suscritos a saber: **NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **94.521.173** expedida en Cali, quien en adelante y para los efectos legales del presente documento se denominará **CONTRANTE**; de una parte, y **SABAS CARABALI CHARA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.661.862 expedida en Padilla cauca, quien actúa en nombre propio, quien en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **EL CONTRATISTA**, por la otra, hemos celebrado el presente Contrato de Obra Civil, que se regirá por las siguientes Cláusulas a saber: **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO:** EL CONTRATISTA se obliga para con CONTRATANTE, aportar la mano de obra, junto con materiales, equipos y personal calificado, en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa hasta su total terminación y aceptación final, los trabajos correspondientes para Adecuación del inmueble ubicado en la Calle 1 B SUR # 14-51 Ciudadela La Merced de la ciudad de El Cerrito Valle del Cauca.

**CLAUSULA SEGUNDA. ALCANCE DE LOS TRABAJOS:** Los trabajos objeto del presente Contrato corresponden a: **1)** Nivelar los pisos mediante la adición de concreto para posteriormente esmaltarlos en su totalidad así como instalar batería sanitaria básica con su respectivo lavamanos y ducha la cual también llevara los pisos esmaltados en su área de sanitario y así mismo instalar sobre su respectivo soporte en ladrillo estructural, un lavadero prefabricado con su depósito de agua, así como la instalación y adecuación de llave de suministro para surtir en dicho lavadero, fabricara mesón en concreto y ladrillo en el área de la cocina el cual ira en forma de L incluyendo su lavaplatos básico en acero inoxidable con su respectivos accesorios, dicho mesón incluirá el enchape blanco y cenefa propia de una cocina, construirá el muro del perímetro externo trasero de la casa a la altura correspondiente manteniendo y respetando las normas de construcción, realizando los respectivos cimientos, paredes y vigas de amarre que garanticen la resistencia y duración en el tiempo de dichos muros, los cuales entregara a satisfacción en obra gris, así mismo realizara un piso en la zona de patio trasero y un andén en concreto el cual se recibirá a satisfacción en obra gris cumpliendo con los estándares de calidad para tal obra, creara una cubierta para el techo en estructura de madera y teja en hoja de zinc para la totalidad de la loza que cubre el área construida de la casa y esta deberá garantizar cero filtraciones de aguas en dicha área, **2)** Fabricara 6 rejas en total, 4 para las ventanas y 2 para las puertas trasera y delantera, las cuales tendrán que ir debidamente soldadas en su estructura e instaladas y pintadas en su totalidad, así como la fabricación de una puerta para habitación con su respectivo marco, instalada y pintada, con su respectiva chapa. **3)** Realizara un piso en cemento en el área del frente de la casa donde actualmente está en tierra y este deberá empalmar con el nivel del andén peatonal **4)** Suministrara y así mismo instalara todo el cableado eléctrico de la casa así como los puntos para bombilleria, interruptores y demás, incluyendo caja de breques y manejando cables de calibres aptos para tal fin y en todo caso aceptados y/o recomendados por la empresas municipales de energía

**CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL CONTRATISTA:** EL CONTRATISTA se obliga en forma general a: De igual manera se obliga así: utilizar materiales que garanticen la calidad en los trabajos ejecutados así como cumplir con el tiempo de entrega para los mismos pactado excepto caso de fuerza mayor o por pacto en mutuo acuerdo de ambas partes.

**CLAUSULA CUARTA. INEXISTENCIA DE RELACION LABORAL:** Las partes determinan que la relación que se genera por el presente Contrato se circunscribe dentro de la concepción de Construcción de Obra Civil, en el cual EL CONTRATISTA ejecutará las Obras en forma independiente, utilizando sus propios medios y con autonomía técnica y administrativa. En consecuencia, no

existirá vínculo laboral alguno entre CONTRATANTE y EL CONTRATISTA y el personal que se encuentre al servicio o dependencia del mismo. Será obligación de EL CONTRATISTA cancelar a su costa y bajo su responsabilidad los honorarios y/o salarios, prestaciones sociales y demás pagos, laborales o no, al personal que emplee para la ejecución de las Obras de acuerdo con la ley y con los términos contractuales que tenga a bien convenir con sus empleados, agentes o subcontratistas. Por las razones anteriormente expuestas, CONTRATANTE se exime de cualquier pago de honorarios y/o salarios, obligaciones que asumirá EL CONTRATISTA quien expresamente manifiesta que asume con carácter de exclusividad estas obligaciones, eximiendo a las entidades mencionadas del pago de dichas obligaciones. PARAGRAFO: Lo pactado en esta cláusula se hará constar expresamente en los contratos que celebre EL CONTRATISTA con el personal que emplee para la ejecución de las Obras. **CLAUSULA QUINTA. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE.:** Son obligaciones de CONTRATANTE; todas las que se deriven del presente Contrato y de los documentos que la integran o las que se desprendan de su naturaleza y en particular la siguiente: Efectuar los pagos a EL CONTRATISTA en los términos y plazos previstos en este Contrato.

**CLAUSULA SEXTA. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo para la ejecución de las obras contratadas, es de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del Contrato. **CLAUSULA SEPTIMA. VALOR:** El valor del presente Contrato es en pesos Colombianos y es por la suma TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$13.500.000,00) MONEDA CORRIENTE, suma que cubre la totalidad de materiales, Mano de Obra, Transporte y demás Costos entre otros, Administración, Imprevistos y Utilidades que EL CONTRATISTA incurra con ocasión de la ejecución del contrato. **CLAUSULA OCTAVA. FORMA DE PAGO:** El valor del presente contrato se pagará de acuerdo al Avance de obra que presente el Contratista y debidamente recibidos por el CONTRATANTE con abonos quincenales a fin de darle flujo a los trabajos, compra de materiales y demás. **CLAUSULA NOVENA. REAJUSTES:** El presente Contrato no tendrá reajustes en los Valores unitarios propuestos, sin importar el tiempo invertido en la ejecución de las obras. No obstante el valor del presente Contrato será modificado en los siguientes eventos: a) En el evento en que aparezcan ítems no contemplados en la oferta o el contrato, para lo cual se harán los respectivos análisis de precios unitarios, los cuales deberán contar con el aval y la aprobación del CONTRATANTE. b) En el evento en que las cantidades, características y/o especificaciones de las Obras sean modificadas, por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, a petición de CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA. INFORMACION Y CONOCIMIENTO DE LA OBRA A EJECUTAR:** EL CONTRATISTA declara que conoce y ha revisado cuidadosamente todos los aspectos, detalles e informaciones relacionadas con

la celebración y ejecución del presente Contrato. Igualmente, que conoce y ha revisado cuidadosamente las características del proyecto y del objeto de los términos de referencia, y que ha investigado plenamente las condiciones de trabajo, los riesgos, y en general, todos los factores determinantes de los costos de ejecución de las labores, En consecuencia, EL CONTRATISTA no podrá reclamar o eximirse de responsabilidad alguna, ante CONTRATANTE por la omisión en el análisis que debió efectuar o la debida diligencia con la que debió contar, de conformidad con lo previsto en esta cláusula.

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA. MULTAS Y PENAL PECUNIARIA.** EL CONTRATANTE podrá imponer a EL CONTRATISTA en caso de mora o incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, multas diarias y sucesivas por valor equivalente al cero uno por ciento (0.1%) del valor del contrato sin sobrepasar el 10% del valor del contrato, previo informe del CONTRATANTE, debidamente notificado al contratista quien tendrá dos (2) días hábiles para contestar, vencidos los cuales se impondrá la medida. En caso de incumplimiento total y definitivo de las obligaciones del contrato EL CONTRATISTA pagará a título de sanción pecuniaria la suma equivalente al 10% del valor total del contrato, la cual se imputará a los perjuicios que hubiere podido sufrir el contratante. El valor de la cláusula penal, se podrá deducir de la suma que se adeuden al contratista, facultando para esta eventualidad EL CONTRATISTA a CONTRATANTE.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. TERMINACION UNILATERAL y ANTICIPADA DEL CONTRATO:** CONTRATANTE podrá declarar la terminación unilateral y anticipada de este Contrato si se presenta algún hecho constitutivo de incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CONTRATISTA, que a su juicio, afecte de manera grave y directa la ejecución de las Obras y evidencie que puede conducir a su paralización. CONTRATANTE por medio de comunicación dirigida a EL CONTRATISTA debidamente motivada lo dará por terminado y ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. En caso de que CONTRATANTE decida abstenerse de declarar la terminación, adoptara las medidas de control e intervención necesarias, que garanticen la ejecución del objeto del presente Contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** sin limitarse a ellas, constituyen causales de terminación, las siguientes: a) La renuencia injustificada de adelantar las labores de Obra en cualquiera de los frentes de trabajo; b) El no contar con personal ideo para la ejecución el contrato, así como los equipos y maquinaria adecuada y suficientes para la ejecución de las labores a desarrollar. c) Cuando se presente cualquier otra circunstancia que permita suponer a CONTRATANTE incapacidad o imposibilidad DEL CONTRATISTA para cumplir con este Contrato.

**CLAUSULA DECIMA TERCERA. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Las diferencias que ocurrieren entre las partes en razón del presente Contrato, serán dirimidas de conformidad con los siguientes mecanismos: a) Transacción; b) Conciliación; c) En el evento de no obtenerse

la solución por las vías anteriores, acudirán a la Justicia Ordinaria. **CLAUSULA DECIMA CUARTA. RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA:** Además de las sanciones penales a que hubiere lugar, EL CONTRATISTA, será civilmente responsable de los perjuicios originados por el deficiente desempeño de las funciones y obligaciones previstas en este Contrato. **CLAUSULA DECIMA QUINTA. FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** Las partes quedarán exentas de toda responsabilidad por cualquier demora en la ejecución de las obligaciones emanadas de este Contrato, cuando con la debida comprobación, se concluya por acuerdo de las partes o declaratoria judicial, que la demora es el resultado de hechos que puedan ser definidos como fuerza mayor o caso fortuito. La demora en el cumplimiento de cualquier subcontratista, no se considerará en si un evento de fuerza mayor, a menos que la existencia de dicha circunstancia sea el resultado de un evento de fuerza mayor o caso fortuito. **PARAGRAFO PRIMERO:** mientras subsistan las circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito definidas en la ley, y estas impidan la ejecución total del objeto pactado, el plazo de ejecución será extendido por mutuo acuerdo en un plazo igual al de la fuerza mayor o caso fortuito. Si los hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito no impiden la ejecución de la totalidad del objeto pactado, sino solo la de alguna o algunas de las obligaciones emanadas del mismo, las partes convendrán si tales circunstancias suponen o no la suspensión del plazo otorgado, atendiendo las condiciones fácticas correspondientes y el grado de importancia de las obligaciones suspendidas. En caso de suspensión del Contrato por los eventos previstos en este numeral, EL CONTRATISTA deberá tomar las medidas conducentes, a su costo, para que la vigencia de las garantías establecidas en este Contrato sean extendidas de conformidad con el periodo de suspensión. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando ocurran circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, las partes no estarán obligadas a pagar compensaciones o indemnizaciones a cargo y/o a favor de cualquiera de ellas. **CLAUSULA DECIMA SEXTA. CESIÓN DE LOS TRABAJOS:** EL CONTRATISTA podrá ceder o subcontratar parcialmente la ejecución de las Obras, dada la naturaleza del trabajo ya que este abarca diversas áreas de la construcción y también gran variedad de materiales, y para ello no requerirá autorización del CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: INDEMINIDAD DEL CONTRATANTE:** EL CONTRATISTA mantendrá indemne al CONTRATANTE., así como a su núcleo familiar y empleados, por razón de cualquier reclamación, demanda, acción legal o costos que surjan o se les causen, como resultado del uso por parte de EL CONTRATISTA para la ejecución de este Contrato, de patentes, diseños y derechos de autor que sean propiedad de terceros. EL CONTRATISTA también mantendrá indemne al CONTRATANTE., así como a su núcleo familiar y empleados, por razón de cualquier reclamación demanda, acción legal o costos que surjan o se les causen, como resultado de daños a

terceros, al personal del CONTRATANTE o a su propio personal por razones imputables a EL CONTRATISTA. Se consideran como imputables a EL CONTRATISTA todas las acciones u omisiones del personal a su servicio. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA. DOMICILIO:** Para los efectos a que haya lugar durante el desarrollo del presente Contrato, las partes acuerdan establecer como domicilio contractual la ciudad de El Cerrito Valle del Cauca.

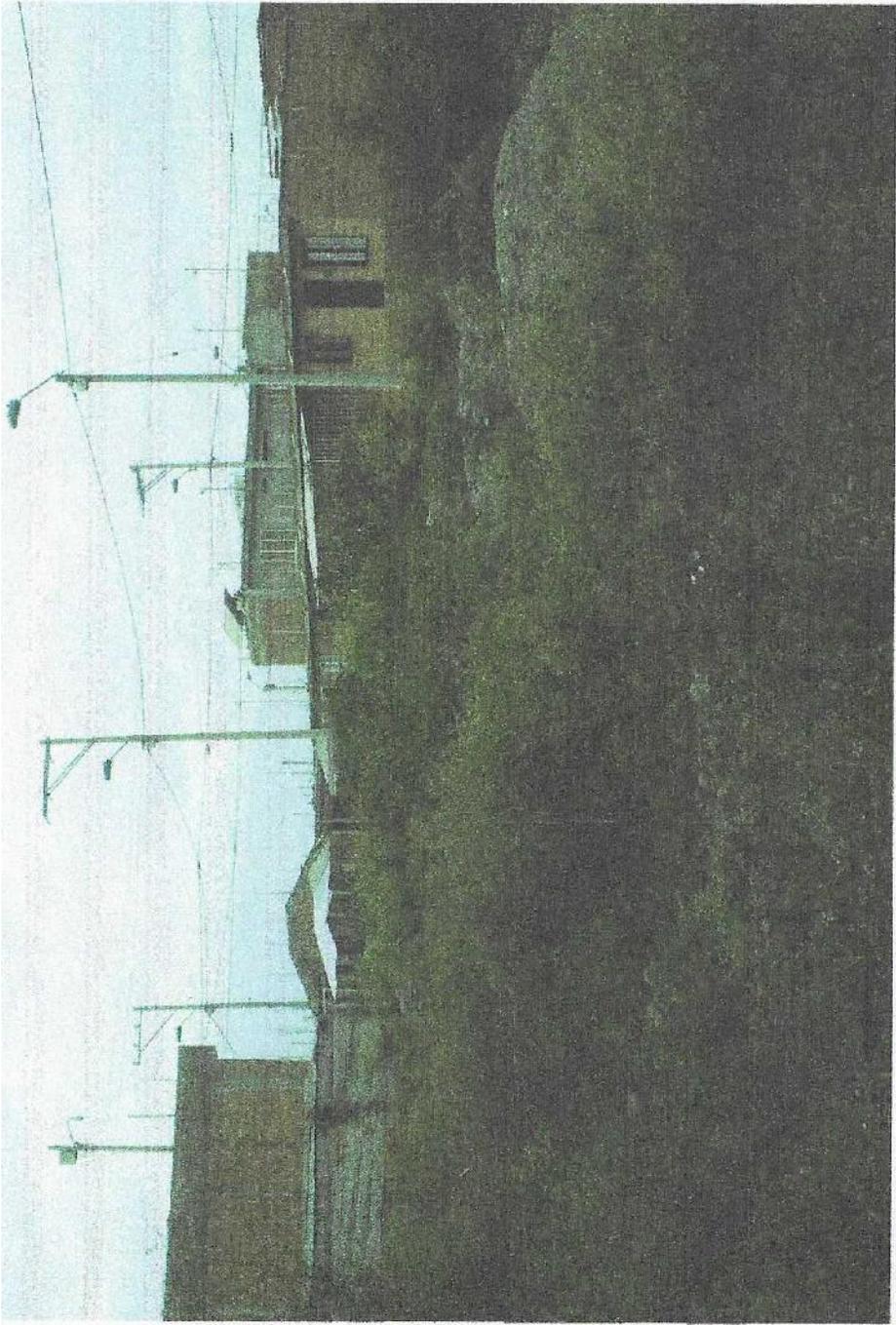
En constancia se firma en Cali, a los catorce (14) días del mes de Marzo de dos mil quince (2015).

*Sabas Carabali Chara*

**SABAS CARABALI CHARA**  
C.C. 4.661.862 Exp. Padilla Cauca  
EL CONTRATISTA.

*Nelson F. Rodriguez Florez*  
C.C. # 94.521.173 Exp. Cali

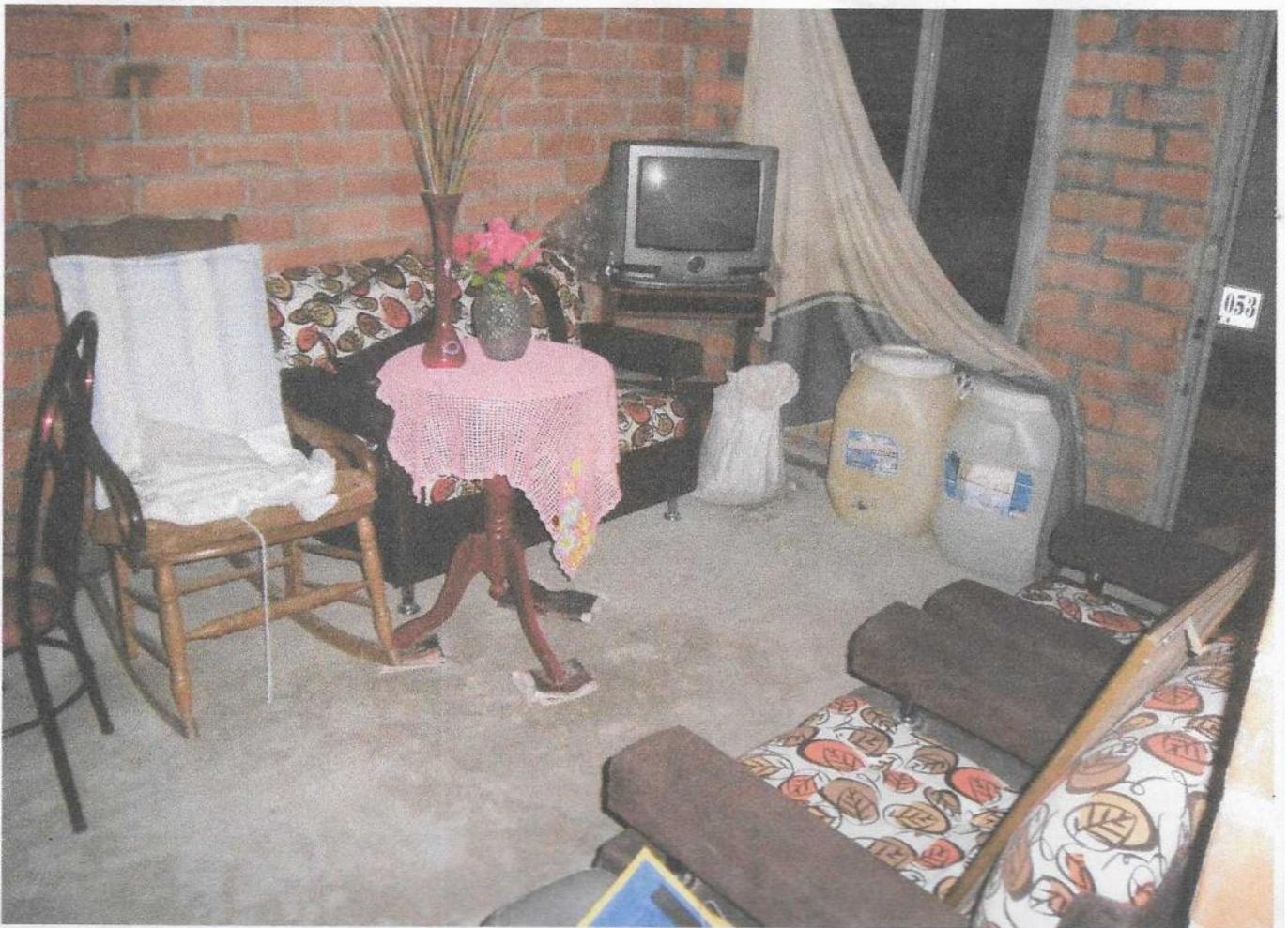
**NELSON ENRIQUE RODRIGUEZ FLOREZ**  
C.C. # 94.521.173 Exp. Cali  
EL CONTRATANTE







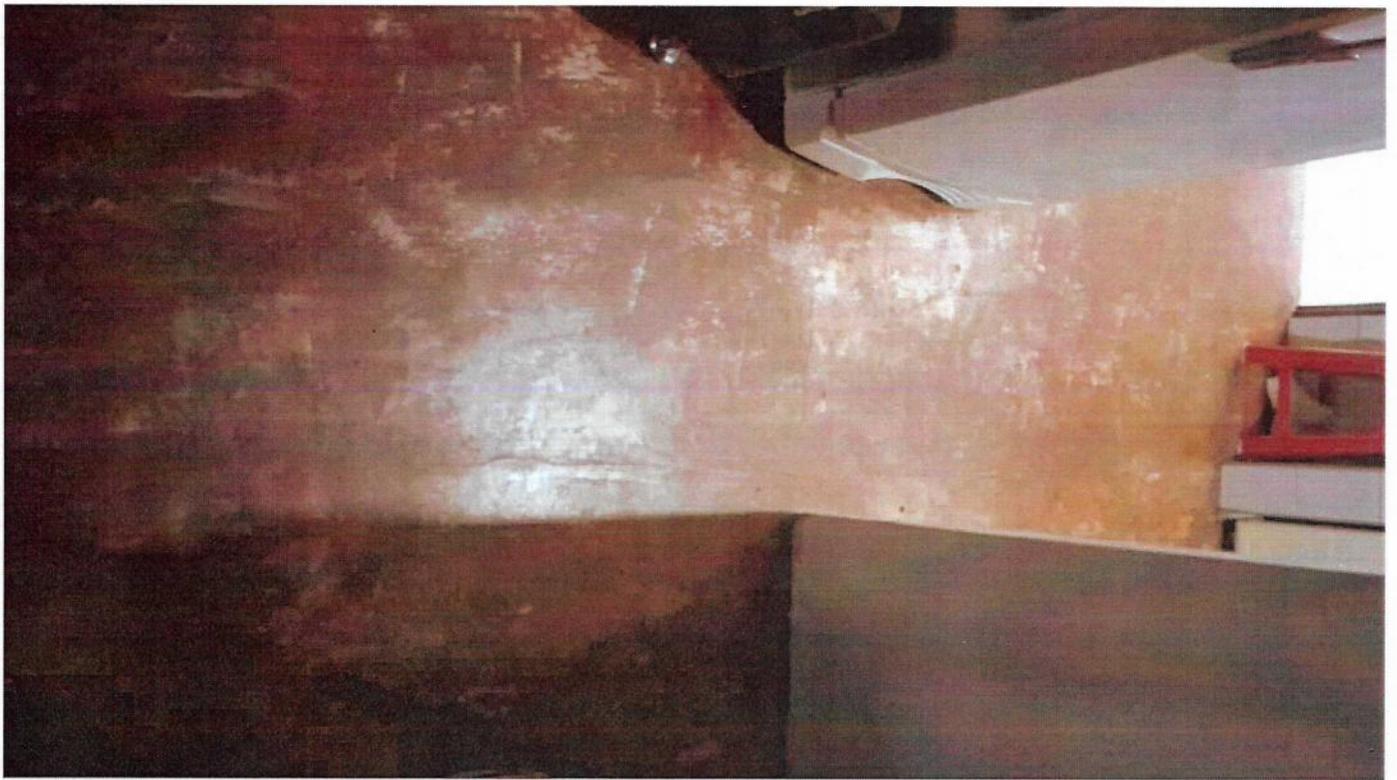






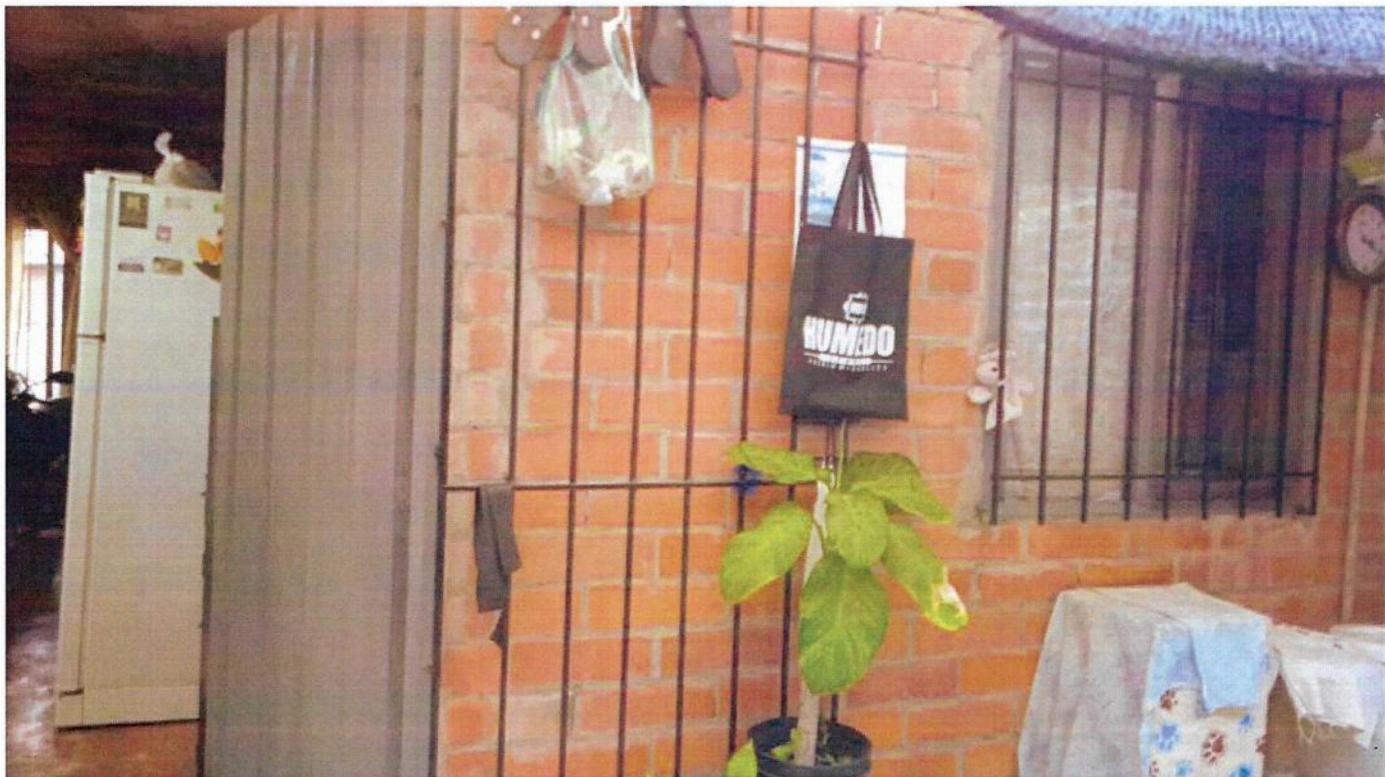








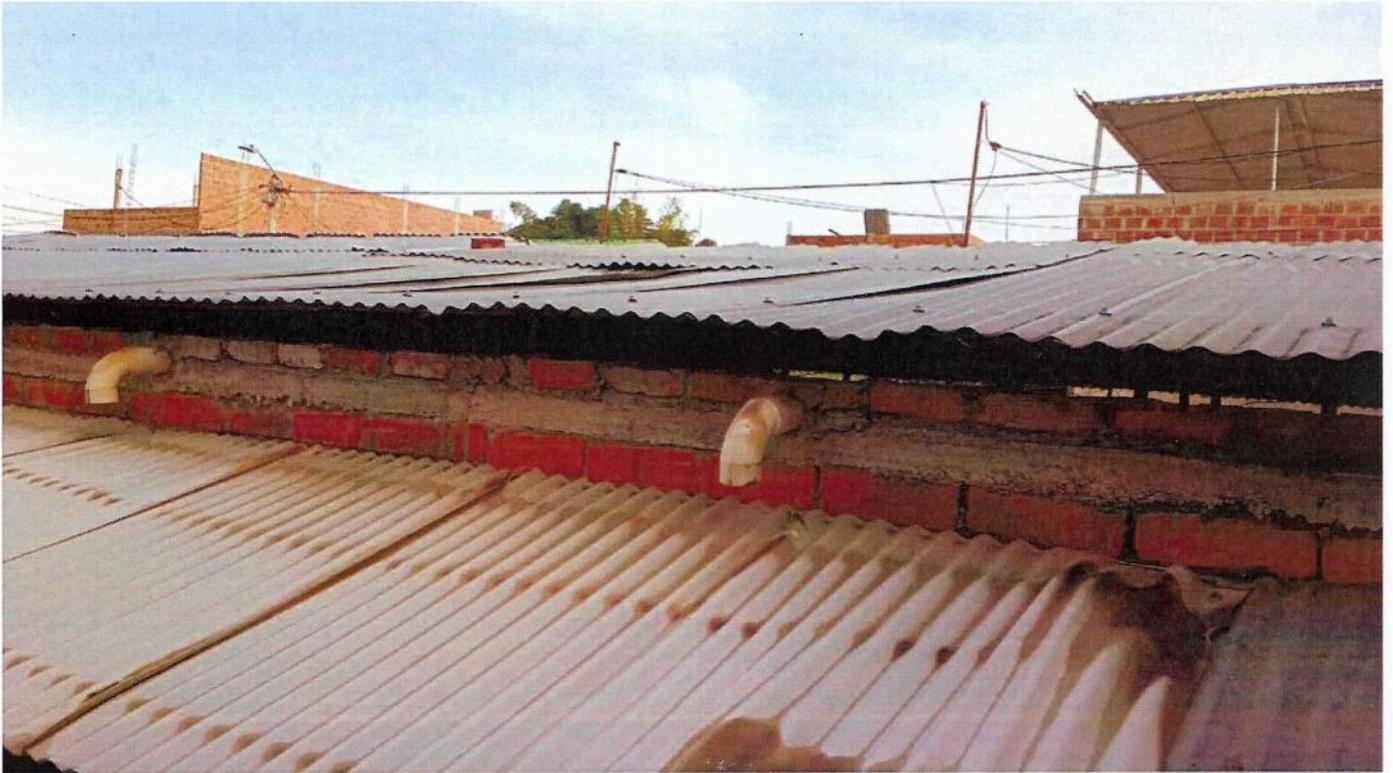


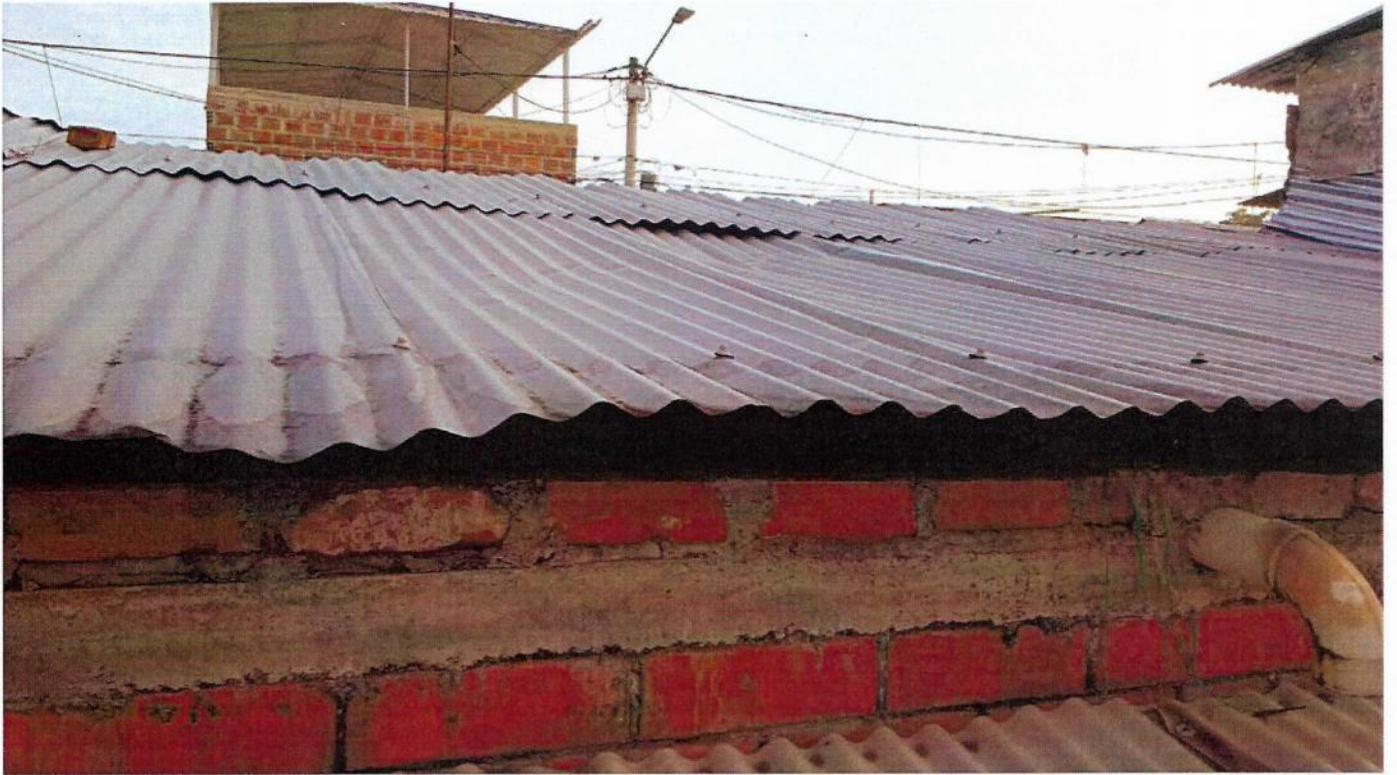




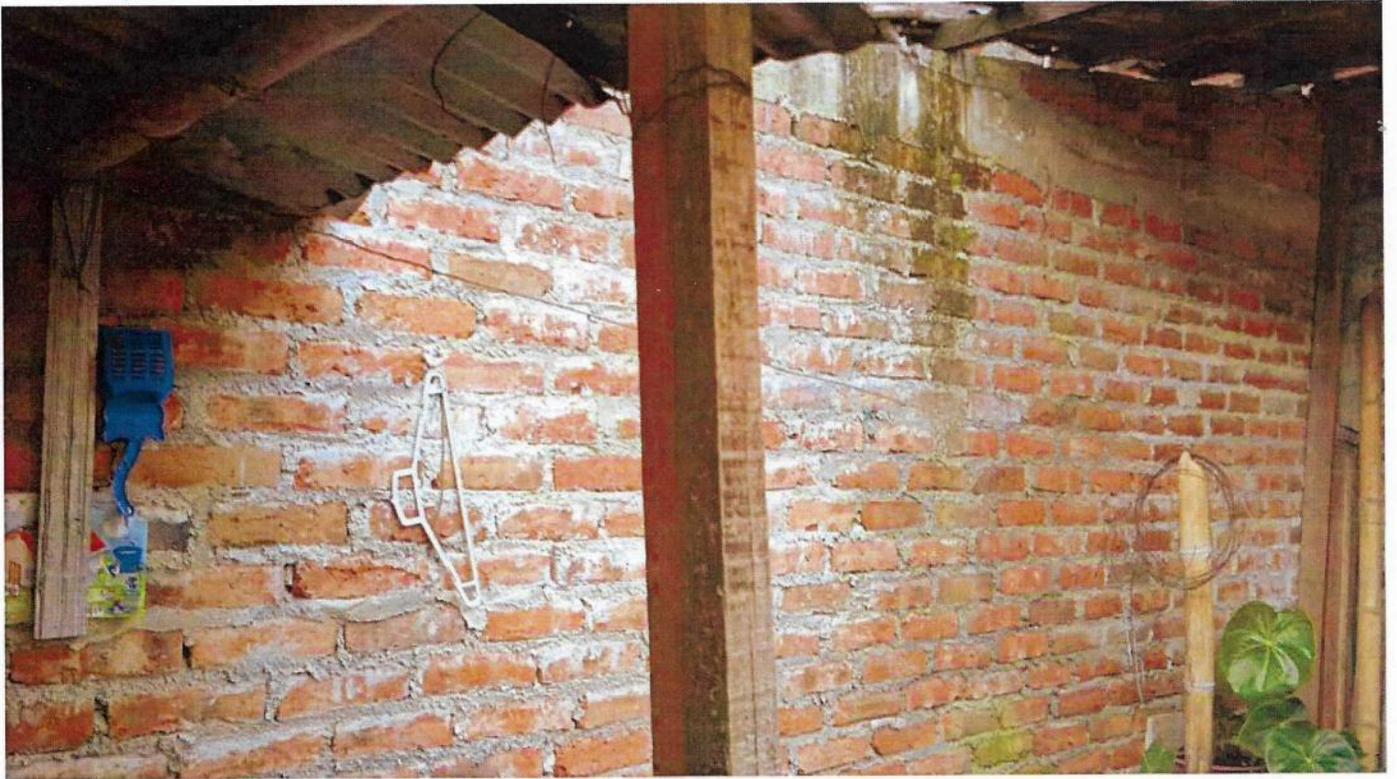














# MUNICIPIO DE EL CERRITO

Nit. 800.100.533-5  
Dirección: Calle 7 No. 11-62  
Linea de Atención: (57+2) 256 7051 - Cod. Postal: 763520  
alcaldia@elcerrito-valle.gov.co



ALCALDÍA MUNICIPAL  
EL CERRITO - VALLE  
NIT. 800100533-5

## IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. UNICO  
**182734**  
FACTURA No.  
**21064189**

Fecha de Elaboración  
03-03-2022

No. Predial **010000004370018000000000**

No. Predial Anterior : 010004370018000

Nit o CC Propietario: 94367310

Nombre Propietario: GALVIS JARAMILLO ORLANDO

Dirección de Predio: MZ 07 LO 18

Tarifa de Predial 0.01000

Área Mts 84

Área Const. 0

Último Pago 2021-02

Matricula

Uso .OTES URBANOS Y RURA

Avaluo Actual \$3,830,000

Avaluo Ant. \$3,718,000

Tasa de Interés 2.1780%

COD	CONCEPTO	Vig. Ant.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
1005	Predial Unificado	0	0	0	0	0	0	38,300	38,300
1006	Sobretasa Ambiental - CVC	0	0	0	0	0	0	5,745	5,745
1008	Sobretasa Bomberil	0	0	0	0	0	0	1,724	1,724
1010	Alumbrado	0	0	0	0	0	3,718	3,830	7,548
1510	Interes Alumbrado	0	0	0	0	0	484	0	484
<b>TOTAL DEUDA</b>		0	0	0	0	0	4,202	49,599	53,801

TOTAL DEUDA VIGENCIAS ANTERIORES \$ 4,202

TOTAL DEUDA VIGENCIA ACTUAL \$ 49,599

### FECHA LIMITE

**15-03-2022**

### PAGA ENE-2021 HASTA MAR-2022

Sub Total \$16,601  
Descuento \$0  
Valor a Pagar **\$16,601**



### PAGA ENE-2021 HASTA DIC-2022

Sub Total \$53,801  
Descuento \$5,745  
Valor a Pagar **\$48,056**



PARA EL PAGO: puede imprimir la factura y acercarse a las oficinas del banco de Bogota, Bancolombia o sus corresponsales.

TAMBIEN PUEDE REALIZAR EL PAGO POR EL BOTON PSE EN LA PAGINA [www.elcerrito-valle.gov.co](http://www.elcerrito-valle.gov.co) CON EL NÚMERO DE LA FACTURA



MAR 04 2022 14:00:33 REMIT 9.4

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA  
MULTIPAGAS CERRITO PAR  
CL 7 11 36

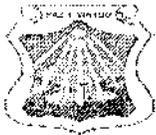
C. UNICO: 3007021205 TER: AAAX2470  
RECIBO: 041302 RRR: 042068  
APRO: 219519

RECAUDO  
CONVENIO: 76853  
M. DEL CERRITO PREDI  
REF: 1000000182734

**VALOR \$ 48.056**

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CE. El CE no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

\*\*\* COMERCIO \*\*\*



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE  
MUNICIPIO DE EL CERRITO



juntos por el progreso

**CERTIFICADO CATASTRAL**

*Certifica:*

QUE EL SEÑOR(A)

C 94367310 GALVIS JARAMILLO ORLANDO

APARECE INSCRITO EN EL CATASTRO VIGENTE DEL MUNICIPIO COMO PROPIETARIO DEL (LOS) SIGUIENTE(S) PREDIO(S):

Propiedad	Direccion	Área	Avalúo
010004370018000	MZ 07 LO 18	84 Mtr	\$ 3.830.000

Area construida 0 Mtr

ESTE CERTIFICADO NO REPRESENTA PAZ Y SALVO Y ES REQUERIDO PARA ASUNTOS NOTARIALES

EL PRESENTE CERTIFICADO SE EXPIDE A LOS 04 DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2022

**OBSERVACION**

Funcionario Autorizado

**RV: CONTESTACIÓN DE DEMANDA REIVINDICATORIO Y EXCEPCIONES PREVIAS**

alfonso ives rivas tello &lt;dr.rivastello@hotmail.com&gt;

Mar 26/07/2022 1:33 PM

Para: cimasas2002@gmail.com <cimasas2002@gmail.com>;orgalvis@hotmail.com  
<orgalvis@hotmail.com>;Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito  
<j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (19 MB)

1CONTESTACION Y ANEXOS DEMANDA REIVINDICATORIO.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS Y ANEXOS A LA DEMANDA REIVINDICATORIO.pdf;

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO****ABOGADO****CARRERA 85C2 # 55 A - 28 APTO 503 TORRE F****TEL 316 4911939 - 378 8852****De:** alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>**Enviado:** martes, 26 de julio de 2022 1:12 p. m.**Para:** Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - El Cerrito  
<j02pmelcerrito@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** CONTESTACIÓN DE DEMANDA REIVINDICATORIO Y EXCEPCIONES PREVIAS

Buenas tarde Señores

Juzgado Segundo Promiscuo municipal El Cerrito - Valle.

Mediante le presente, procedo a presentar escrito de contestación de demanda y se proponen excepciones previas al proceso REIVINDICATORIO DE DOMINIO, dentro de los términos establecidos por la Ley, igualmente se adjuntan los archivos de contestación y de excepciones previas

Señor

**JUEZ SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CERRITO- VALLE  
E. S. D.*****REF: CONTESTACIÓN DEMANDADA REIVINDICATORIO DE DOMINIO******DEMANDANTE: ORLANDO GALVIS JARAMILLO EN LITIS CONSORCIO CON CIMA S.A.S.  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA******CONTRA: NELSON ENRIQUE RODRÍGUEZ FLÓREZ.******RADICADO NÚMERO 76248489002-2022-00110-00***