

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES DE CALI

Santiago de Cali, doce (12) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

Señores:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DE SANTIAGO DE CALI  
Cali - Valle

PROCESO	Acción de tutela
ACCIONANTE	FERNANDO GIL BOLAÑOS
ACCIONADO	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION
RADICADO	76001-41-05-002-2016-00483-00

Me permito NOTIFICARLE que este Juzgado mediante providencia calendarada en la fecha admitió la ACCION DE TUTELA de la referencia.

Me permito remitirle adjunto a este oficio copia del auto que avocó su conocimiento.

Se advierte que el incumplimiento de lo dispuesto en este proveído será sancionado conforme lo dispone el artículo 52 del Decreto 2591 de 1991.

Agradeciendo sus buenos oficios.

Favor acercarse al Despacho de manera inmediata.

Atentamente,

  
**CHRISTIAN ANDRES ROSALES CARVAJAL**  
Secretario

Juzgado Segundo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Cali  
Calle 12 No. 5-75 piso 3 de Cali, Centro Comercial Plaza Caicedo  
Teléfono: 885 35 65

E-mail: [j02pccali@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02pccali@cendoj.ramajudicial.gov.co)

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI  
www.cali.gov.co

No. 2016-41110-046554-2  
Asunto: ACCION DE TUTELA 2016-00483-00 DE FERNANDO GIL BOLA  
Fecha Radicado 12/05/2016 02:18:23

Usuario Radicador MAURICIO CERON  
Destino Subdirección Técnica  
Remitente (EMP) JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL ID:  
Visite Nuestra Pagina - <http://www.cali.gov.co>  
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Línea 195



2816411188465542

Rad.: 76001 41 05 002 2016 00483 00  
Dte: FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Ddo.: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

**REPUBLICA DE COLOMBIA – RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO SEGUNDO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES  
SANTIAGO DE CALI**

Santiago de Cali, once (11) de mayo de dos mil dieciséis (2016)

<b>PROCESO</b>	Acción de tutela
<b>ACCIONANTE</b>	FERNANDO BOLAÑOS GIL
<b>ACCIONADO</b>	MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
<b>RADICADO</b>	76001 41 05 002 2016 00110 00
<b>DECISIÓN</b>	Avoca conocimiento de tutela
<b>AUTO No.</b>	585 de 2016

Actuando en nombre propio, el señor FERNANDO BOLAÑOS GIL promovió acción de tutela contra MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, invocando protección a sus derechos fundamentales.

Por encontrarse ajustado el contenido de la solicitud, a lo dispuesto en el Artículo 14 del Decreto 2591 de 1991, se admite y ordena dar trámite a la acción impetrada; vinculando a la SUPERFINANCIERA y a la CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI.

Considerando pertinente la vinculación de los terceros interesados a la presente acción constitucional; conforme a lo consagrado en el artículo 13 del Decreto 2591 de 1991; se ordenará a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, publicar en la página web del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, el mismo día de recibo de la

Rad.: 76001 41 05 002 2016 00483 00  
Dte: FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Ddo.: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

notificación y para el conocimiento de todos los propietarios y residentes de la Torre Residencial del Edificio y Parqueadero Torre Aristi; la acción de tutela impetrada por el actor y el auto que avocó el conocimiento de la misma, para que si lo consideran pertinente se hagan parte en el término de un (01) día.

Notifíquese esta providencia a los accionados, remitiendo copia de la acción constitucional para que en el término de dos (2) días emitan pronunciamiento.

Con relación a la petición especial, debe resaltarse que el artículo 7° del Decreto 2591 de 1991 observa la medida provisional como mecanismo para evitar la consumación de un perjuicio cierto e inminente, justificando el actuar de la protección judicial anticipada a los 10 días de término que establece la norma para decidir de fondo el asunto en sede de tutela. Habida cuenta que el accionante insta la suspensión provisional de actos administrativos que considera atentatorios del derecho a la participación política de la Torre Residencial del Edificio y Parqueadero Torre Aristi, sin esbozar las razones de la amenaza o vulneración del derecho fundamental; o declarar y probar si quiera sumariamente el perjuicio que podría causarse de esperar los diez días reglamentarios del trámite constitucional, se denegará la mentada solicitud.

Por otra parte, advirtiendo el Despacho que algunos de los documentos allegados formaron parte de un proceso adelantado ante el Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, se oficiará para que allegue a esta Oficina judicial el proceso con radicación No. 2003-1856, demandante Fernando Bolaños, demandado Municipio de Cali.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Municipal de Pequeñas Causas Laborales de Cali,

**Resuelve:**

Rad.: 76001 41 05 002 2016 00483 00  
Dte: FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Ddo.: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

**1.- Avocar el conocimiento** y dar trámite preferencial y sumario a la acción de tutela promovida por FERNANDO BOLAÑOS GIL, contra el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL, de conformidad con las consideraciones expuestas.

**2.- Vincular** a la SUPERFINANCIERA y a la CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI.

**3.- Ordenar** a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI, publicar en la página web del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, el mismo día de recibo de la notificación y para el conocimiento de todos los propietarios y residentes de la Torre Residencial del Edificio y Parqueadero Torre Aristi; la acción de tutela impetrada por el actor y el auto que avocó el conocimiento de la misma, para que si lo consideran pertinente se hagan parte en el término de un (01) día.

**4.- Notificar** el contenido de esta decisión, remitiendo copia de la solicitud a los accionados, para que emitan pronunciamiento en el término perentorio de dos (2) días hábiles.

**5.- Denegar por improcedente** la solicitud especial incoada por el accionante, de conformidad con las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

**6.- Oficiar** al Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca para que allegue a esta Oficina judicial el proceso con radicación No. 2003-1856, demandante Fernando Bolaños, demandado Municipio de Cali.

**Notifíquese y cúmplase**

**LINDA JOHANNA SILVA CANIZALES**

Juez



Santiago de Cali, 30 de marzo de 2016.

Señores

**SECRETARIA DE LA ASAMBLEA  
COMISIÓN ENCARGADA DE LA APROBACIÓN DEL ACTA DE  
ASAMBLEA ORDINARIA.  
Corporación de Propietarios del Edificio y Parqueadero Torre Aristi.**

Referencia: Derecho de Petición - Ley 1437 de 2011.

Fernando Bolaños Gil, identificado con la C.c. No. 16'662.941 de Cali, en mi calidad de asambleísta en la pasada Asamblea General Ordinaria celebrada en el presente mes y año, respetuosamente pido en los términos de la ley se me expida COPIA DEL ACTA DE ASAMBLEA APROBADA POR LA COMISIÓN, DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR LA SECRETARIA DE LA ASAMBLEA.

Anexo a la presente petición copia simple del recibo de consignación No. SC 2367 del 30 de marzo de 2016 por valor de cinco (5) mil pesos, que cubren el valor de las copias a entregar.

Atentamente,

Fernando Bolaños Gil  
Apto. 1904 y 1905

Corporación de Propietarios del Edificio y Parqueadero Torre Aristi  
Firmado  
30/30/2016

**Banco AV Villas**

0099718569-8

ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA O NOMBRE DEL ENCARGO FIDUCIARIO: *Corporación Torre Aristi*

NÚMERO DE CUENTA DE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO O DEL ENCARGO FIDUCIARIO: *119106813*

REFERENCIA: ES EL NÚMERO DEL CRÉDITO, CÓDIGO DEL ESTUDIANTE, CÉDULA DEL COMPRADOR PARA FIDEICOMISOS CONSTRUCTOR O NÚMERO DE FACTURA QUE IDENTIFICA AL PAGADOR ANTE LA ENTIDAD A LA QUE REALIZA EL PAGO.

REFERENCIA DEL CONVENIO: REF. 1 *170* REF. 2 *1904*

FAVOR ANOTAR EL NÚMERO DE LA CUENTA AL RESPALDO DE CADA CHEQUE

COD. BANCO	CIUDAD DEL CHEQUE	NÚMERO DEL CHEQUE	NÚMERO DE CUENTA DEL CHEQUE	VALOR

NOMBRE Y TELÉFONO DEL DEPOSITANTE: *Fernando Gil - 8812723*

TOTAL CHEQUES \$

TOTAL EFECTIVO \$ *5.000*

TOTAL \$ *5.000*

COMPROBANTE UNIVERSAL DE RECAUDO

AVV 131 20160330 13:21 SC2367 LINEA 0.00  
EF 5.000.00 CH  
NOMBRE: CORPORACIÓN DE PROPIETARIOS DE  
CTA: 119106813 PIN: 000000000000000000  
REF: 1904  
\*\*\*\*3858  
PIN TXN: 12351469304160

ESPACIO PARA TIMBRE

Nota: Este recibo sólo será válido cuando figure la impresión de nuestra máquina de control indicando la fecha, el número de operación y el importe de pago, o en su defecto, la firma y sello en presencia de un funcionario autorizado.

Santiago de Cali, 29 abril de 2016

Señores  
**COMITÉ DE CONVIVENCIA**  
Atención Señor GABRIEL ORTIZ

**JUNTA DIRECTIVA**  
Atención Dra. Catalina Gómez Tello  
EDIFICIO Y PARQUEADERO TORRE ARISTI  
E. S. M.

**Asunto: reposición y mantenimiento de los ascensores de la Copropiedad**

Cordial saludo,

En mi calidad de propietario muy preocupado por EL DETERIORO PROGRESIVO DE LOS ASCENSORES Y LAS CAÑERÍAS de Edificio y, agradeciendo al Comité de Convivencia por tomar la iniciativa de abordar la problemática planteada con un espíritu conciliatorio; con ese mismo espíritu conciliador me acerqué a la Dra. Catalina Gómez Tello miembro de la Junta directiva para explicarle que mi preocupación es real y no sesgada contra alguna persona en particular (porque entendí que había sido muy irascible y prejuicioso con Ella). Me sorprendió gratamente que Ella está muy preocupada con el tema a pesar de ser miembro de la actual Junta Directiva . Gracias a su amplia experiencia en el derecho público, me hizo caer en cuenta (no lo había pensado) que para SOLUCIONAR EL PROBLEMA hay que determinar responsabilidades, no para juzgar, sino para encontrar rápidamente el capital necesario para reponer al menos uno (1) de los ascensores antes que colapsen todos los tres (3), también fue su idea, lógica y acertada.

Dentro de este mi nuevo y real esfuerzo conciliatorio, inspirado por el Comité de Convivencia, no para pelear, sino para solucionar asimilé la enseñanza del Comité de convivencia y busqué jurídica y racionalmente, quiénes tenemos responsabilidad y quiénes debemos contribuir con la reposición y mantenimiento de los ascensores así:

EN COLOMBIA

LEY 675 DE 2001

(agosto 3)

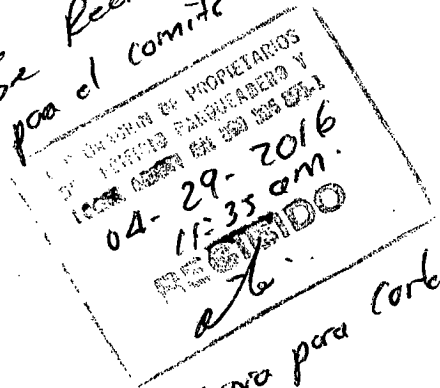
por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

.....CAPITULO VIII

De la contribución a las expensas comunes

**ARTÍCULO 29. Participación en las expensas comunes necesarias.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

*A copias para Junta Directiva.  
Se Recerbe 5 copias para el comité de convivencia.*



*copio para Corbelara.*

3

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. **Resaltado fuera de texto**

**PARÁGRAFO 1º.** .....

**PARÁGRAFO 2º.** .....

**PARÁGRAFO 3º.** En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente. **Resaltado fuera de texto.**

#### UN CASO EN COLOMBIA CLARO Y CONCRETO:

***El Parágrafo 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 habla sobre el tema. Si como propietario no se tienen bienes privados en un piso donde se tenga que utilizar ascensor, y este no es usado, entonces no se debe pagar por el mantenimiento. Resaltado fuera de texto.***

*Veamos el siguiente caso. El edificio tiene 6 pisos, son 10 apartamentos y sólo 4 de ellos tienen parqueadero. Tiene la puerta principal por la cual ingresamos los habitantes que no tenemos parqueadero, y la puerta del garaje que tiene control solo para 4 aptos. Internamente no está separado el parqueadero de las escalas para subir a los pisos. ¿Si se daña el control y puerta del garaje, todos los propietarios deben pagar el arreglo o sólo es responsabilidad de los que lo utilizan?*

*En resumen, en el anterior caso vemos que hay dos puertas. Una para los vehículos y otra para los peatones. Y quienes usan la puerta del parqueadero es un pequeño grupo de propietarios quienes tienen cuatro parqueaderos, dentro de un edificio de 10 apartamentos. Los demás no lo usan.*

*En este caso, por analogía se podría aplicar lo que estipula la Ley 675 referente al tema de los ascensores. Que **los apartamentos del primer piso no pagan la cuota de sostenimiento del ascensor excepto que para llegar a sus bienes privados o zonas comunes deban usarlo.***

*Parágrafo 3. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.*

*Por ejemplo, si yo vivo en el primer piso, pero en el sótano (hasta ahí llega el ascensor) tengo mi parqueadero; debo pagar el sostenimiento del ascensor, o si vivo en el primer piso pero en el quinto está el salón social y la piscina, pues para llegar allá debo usar el ascensor y en consecuencia debo pagar la cuota de mantenimiento.*

*Pero si vivo en el primer piso y no tengo bienes privados en el sótano (no hay parqueadero para mí) entonces no tengo que usar el ascensor, y por ende no tengo que pagar cuota de sostenimiento del ascensor.*

*En este caso, si la puerta de los vehículos es distinta a la de los peatones y solamente cuatro propietarios la usan, entonces ellos deben asumir el arreglo de esa puerta*

### CONCLUSIÓN

**Por analogía a pesar de que en los Estatutos el parqueadero está exonerado de contribuir al mantenimiento de los ascensores, en Colombia según el caso claro y concreto planteado por la doctrina. Su propietario se beneficia económicamente de los ascensores residenciales. POR LO TANTO DEBE CONTRIBUIR A SU MANTENIMIENTO Y SOSTENIMIENTO (tengo jurisprudencia sobre este aspecto, que no transcribo para no cansarlos).**

ES LÓGICO: Si el propietario del parqueadero no utiliza ni se beneficia de los ascensores de la torre residencial no deberá pagar mantenimiento como dicen los estatutos, en nuestro caso por ser el parqueadero una negocio privado comercial y tener clientes en la torre de apartamentos desde el principio de su creación, *se está beneficiando de los ascensores residenciales, más aun cuando todos sabemos que algunos los antiguos clientes del Hotel Aristi sin residir aquí tenían llaves del piso 6º. Y hoy en día muchos de los residentes recibimos nuestras visitas abriéndoles el piso 6º y esa comodidad para nosotros le genera dividendos al parqueadero, porque nuestros ascensores, del piso 6º, hacen que no se mojen o tengan que parquear peligrosamente fuera del Edificio en la noche y prefieren pagar en el Parqueadero del edificio a pesar de lo costoso (el más costoso del sector) .todos sabemos que muchos residentes han entregado llaves del 6º piso a familiares y amigos que no viven en la Copropiedad (como el caso de los propietarios residentes dueños de las máquinas de coser). y qué decir de la exclusividad que pagan algunos de los residentes por no perder un espacio en el piso 6º. Exclusividad más costosa. Con los ascensores parando en el piso 6º genera más dinero para el parqueadero por la exclusividad.*

### INTERNACIONALMENTE: EN ESPAÑA

#### LOS ASCENSORES Y EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los propietarios de locales o pisos de planta baja, ¿están obligados a contribuir a los gastos de sustitución de ascensor o su mantenimiento cuando nunca lo utilizan?

Es más frecuente de lo que parece la presente cuestión. Desde el punto de vista más elemental y al profano en derecho, le parece obvio que si no utiliza el servicio de ascensor, más aún, ni él ni sus clientes, ni familiares, caso de tratarse de un piso, lo lógico sería no tener que contribuir a tales gastos por tal instalación o servicio.

Sin embargo, las cosas en el ámbito jurídico no obedecen a ese sentido práctico, y es que al lego en derecho no le es desconocido que en un régimen de propiedad horizontal cada comunero contribuye a los gastos comunes conforme a su cuota de participación, aunque sí puede serle desconocido que esa cuota de participación precisamente se ha fijado, o al menos debe fijarse, tal y como establece el art. 5-2º de la Ley de Propiedad Horizontal, que no ha experimentado cambio alguno por la reciente Ley 8/1999 de 6 de abril: "En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

Es decir, que cuando un local o piso en planta baja, tiene la misma superficie que otras más altas, no obstante tiene menos porcentaje o cuota de participación, y ello es porque precisamente se ha tenido en cuenta su ubicación y lógicamente que no va a utilizar el ascensor. Por ello no se le excluye de pagar tales gastos, aunque lógicamente atemperados a su cuota de participación menor o (mayor). Resaltado fuera de texto.

Esa habría de ser la norma genérica. Sin embargo, no podemos olvidar el párrafo tercero del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que dice: "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad". Resaltado fuera de texto

Por tanto, cabe perfectamente que los Estatutos prevean que los propietarios de los locales o pisos bajos no contribuyan al mantenimiento de ascensor. El problema se plantea cuando no se trata de gastos de conservación o mantenimiento, sino de la sustitución misma del ascensor, en todo o en su mayor parte, bien por estar fuera de normativa, seguridad, antigüedad, etc. Resaltado fuera de texto.

En este caso la jurisprudencia no es unánime. Así el Tribunal Supremo en su sentencia de tres de febrero de 1994 dice: "los Estatutos reafirman la realidad de un régimen peculiar para los locales de sótano y planta baja basado en el 'no uso' del ascensor, y que se caracteriza en la exención de contribuir a los gastos de obligaciones que afecten a los servicios de ascensor", cuya exoneración, atendiendo al contenido de aquellos artículos, no cabe limitarle a los puros y simples de conservación y mantenimiento, pues debe hacerse extensiva a cuantos requieran el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria, y, por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor (...) por lo que los actores se encuentran exonerados estatutariamente de contribuir a cualquier obligación que se refiera o traiga causa del ascensor". En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de ocho de febrero de 1999 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5ª, de 15 de noviembre de 1996. Resaltado fuera de texto

Sin embargo, existe otra opinión o corriente jurisprudencial contraria a esta idea, y así la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria de 16 de abril de 1996: "Los gastos de sustitución de elementos comunes han de ser satisfechos por todos los copropietarios en cuanto que afectan al conjunto del edificio y producen un incremento del valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca máxime cuando la obligación de contribuir a la sustitución de elementos

comunes implica una consecuencia de titularidad ob rem o subjetivamente real que se ostenta y se sufre por razón de la cosa, cuya propiedad lleva insista la carga de soportar los gastos de renovación de cualquier elemento común". Resaltado fuera de texto.

En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de cinco de diciembre de 1997: "los apelantes parten de una apreciación errónea pues equiparan los gastos de mantenimiento de los aparatos elevadores con los gastos que origina su reforma o cambio, sobre todo cuando lo exige la Administración (los apelantes se negaban a pagar las derramas extraordinarias por cuanto los Estatutos de la Comunidad les eximían de contribuir, entre otros, a los gastos de ascensores. **Ciertamente, el art. 2º de los Estatutos que rigen la Comunidad actora, establece que los propietarios de los locales de la planta de semisótanos están exentos de contribuir a los gastos de portal o zaguán, escaleras, ascensores y portería; pero no hemos de olvidar que en el Tribunal Supremo (sentencias de 10 de diciembre de 1982 y 25 de junio de 1984) declara que dicha exención no alcanza la reforma, o sustitución de ascensores".** Llamada fuera de texto.

Así pues, hay que concluir: cuando los Estatutos no prevén nada los gastos de mantenimiento, conservación e incluso los de sustitución correrán por cuenta de los propietarios de los pisos bajos o locales con arreglo a su cuota de participación.

**Cuando los Estatutos exoneran de dichos gastos a los propietarios de locales o pisos bajos, se entiende que les exonera de los gastos relativos al mantenimiento y conservación, ya que cuando se trate de gastos de sustitución del ascensor en todo o en su mayor parte, correrán por cuenta de aquéllos incluso a pesar de la previsión estatutaria.** Llamada fuera de texto.

### CONCLUSIÓN

*El parqueadero se beneficia de nuestros ascensores ya que en caso de disolución de la copropiedad, el parqueadero con su inmenso coeficiente recibirá más plata por todo el edificio, que si no tuviera esos tres ascensores, Así lo prueban los avalúos y los seguros contra todo riesgo, todos lo sabemos.*

**INTERNACIONALMENTE (En España), si esos tres ascensores residenciales aumentan el valor el edificio, el parqueadero recibirá con su inmenso coeficiente una mayor indemnización (mayor a cualquiera de la recibida por cualquiera de los propietarios residenciales, Por lo tanto debe contribuir a su reposición de acuerdo a su mayor beneficio reflejado por su mayor coeficiente (mayor finca mayor beneficio).**

### ¿CUÁL ES LA RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EN SU GESTIÓN?

El administrador de propiedad horizontal de acuerdo con el régimen Colombiano responde por los perjuicios que por dolo o culpa grave o leve, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros, conforme lo dispone el artículo 50 de la ley 675 de 2001, esta norma presume la culpa leve del administrador en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

## ¿Qué se entiende por dolo y culpa?

Se entiende por dolo la intención positiva de inferir injuria o daño a la persona o a la propiedad de otro.

En cuanto a la culpa, el artículo 63 del Código Civil distingue tres especies culpa grave, culpa leve y culpa levísima

- **La culpa o descuido grave o culpa lata o negligencia grave:** Es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquella cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios. Esta culpa en materia civil equivale al dolo.
- **Culpa o descuido leve o descuido ligero:** es la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios. Culpa o descuido, sin calificación significa culpa o descuido leve. Esta especie de culpa se opone a la diligencia o cuidado ordinario o mediano.
- **Culpa o descuido levísimo** es a falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes. Esta especie de culpa se opone a la suma diligencia o cuidado.

Así las cosas, y de acuerdo con el artículo 50 de la ley 675 de 2001, cuando sucede alguna situación que genere detrimento o daño a la copropiedad, se presume la existencia de la culpa leve del administrador, razón por la cual este último deberá demostrar que actuó con la debida diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios.

La levísima es a falta de aquella esmerada diligencia que un hombre juicioso emplea en la administración de sus negocios importantes.

Y grave Es la que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios deberá probarsele.

## CONCLUSIÓN

1. **INTERNACIONALMENTE (En España), si esos tres ascensores residenciales aumentan el valor el edificio, el parqueadero recibirá con su inmenso coeficiente más plata que cualquiera de nosotros los propietarios residenciales, Por lo tanto debe contribuir a su reposición de acuerdo a su mayor finca o beneficio.**
2. **De los seguros de manejo de la Administración, PODEMOS EXIGIR LAS POLIZAS DE MANEJO, de acuerdo a la responsabilidad de un buen padre de familia que tuvo esta y las anteriores administraciones. Grave, leve o levísima. según se logre determinar por peritos como lo indicó el reportaje periodístico que tan gentil y conciliadoramente el Comité de Convivencia nos invitó a ver. No hizo nada para reponerlos porque al parqueadero supuestamente no le interesaban los ascensores y en los estatutos ese no era su interés (como el representante legal del parqueadero no le prestó atención la administración tampoco de prestó atención y así lo tenían contento y eran amigos de tan loable personaje).**

3. Existen una pólizas de manejo de la administración, que dependiendo del grado de responsabilidad de esta y las anteriores administraciones, podemos exigir las y obtener más dinero dependiendo de su culpa grave, leve o levísima.

Allí está la plata para reponer al menos uno de los ascensores sin que los propietarios residenciales tengamos que seguir sufragando el mayor beneficio para los locales comerciales y el parqueadero como viene ocurriendo desde la aprobación de esos injustos estatutos y amañados estatutos.

BUSCAMOS QUIENES DEBEMOS CONTRIBUIR A SU REPOSICIÓN Y SOSTENIMIENTO, (de acuerdo a su mayor finca) PARA QUE NO NOS VUELVA A PASAR QUE SOLO NOSOTROS SOPORTAMOS EL 92% DE LAS OBLIGACIONES PORQUE ESTATUTARIA Y AMAÑADAMENTE EL PROPIETARIO INICIAL (que el mismo Parqueadero) así lo determinó sagazmente en los estatutos.

YA QUE CON NUESTROS ÍNFIMOS COEFICIENTES Y TODA SOBRE NUESTROS HOMBROS DE TODO EL SOSTENIMIENTO Y MANTENIMIENTO DE LA COPROPIEDAD establecida estatutariamente desde un comienzo, NO NOS PERMITIÓ AHORRAR DINERO PARA HACER ESO SOLOS.

NO ESTOY PELEADO, ESTOY TRATANDO DE CONTRIBUIR A UNA EFECTIVA Y RÁPIDA SOLUCIÓN A reposición de UNO (1) de nuestros dos (2) GRANDES PROBLEMAS EN LA COPROPIEDAD.

- ESPERO NO SE SIGA UTILIZANDO LA CONOCIDA ESTRATEGIA DEL ASESOR POLÍTICO INTERNACIONALISTA J.J. RENDÓN: "TODO ES PERSECUCIÓN POLÍTICA Y ES UN ASUNTO PERSONAL (NO JURÍDICO NI REAL) ENTRE EL SEÑOR BOLAÑOS Y EL DR. OROZCO Y SU ESCUDERO EL INGENIERO MOLANO".

Atentamente,



Fernando Bolaños Gil  
C.C.16'662941

T.P. No. 70.710 del C.S. de la J.

Propietario del 1904 y representante del 1905 y 2403

Con copia para cartelera por ser de interés general.



9

**CORPORACION DE PROPIETARIOS PARQUEADERO Y TORRE ARISTI.**

**COMUNICADO DE LA JUNTA DIRECTIVA 1904-1905**

En la reunión de la Junta Directiva que tuvo lugar el día 24 de marzo a las 5:00 p.m. se hicieron presentes los siguientes miembros nombrados por la Asamblea General Ordinaria: Catalina Tello, María C. Palacio, Diego Roldan , Jaime López , Humberto Molano y Arturo Orozco, con el objeto de nombrar dignatarios de la misma y Administrador(a) del edificio. Fueron elegidos por unanimidad los Señores Humberto Molano como Presidente, Arturo Orozco como Vicepresidente y como Administradora la Señora Cielo Elizabeth García. En las deliberaciones de la Junta se tuvieron presentes los siguientes argumentos para definir los nombramientos:

**ELECCION DE PRESIDENTE DE LA JUNTA.** El Doctor Jaime López propuso el nombre del Señor Humberto Molano, nombre que fue aclamado por unanimidad de los diferentes miembros partícipes, quienes uno tras otro fueron resaltando que su liderazgo en la conducción de la Junta había sido ejercido con carácter, con seriedad y gran responsabilidad, imponiendo orden en las reuniones y proponiendo en el seno de la Junta la discusión de los temas prioritarios para la comunidad que tocan con la existencia y conservación del edificio y todos sus elementos , el seguimiento de las finanzas mediante el detenido análisis de los balances mensuales, el cobro de cartera y en general todas las labores necesarias para lograr la buena marcha de la Corporación. Debido a su carácter pro-activo con frecuencia ha emprendido tareas más allá de sus funciones como Presidente de la Junta, porque a su juicio no permitían dilación, demostrando así su gran compromiso con la Corporación.

Bajo su dirección, secundado por todo el equipo conformado por los demás miembros de la Junta, por la Administradora Señora Cielo Elizabeth García, por su Secretaria Señora Elizabeth Franco, por la contadora Señora Fernanda López y por el Revisor Fiscal Señor Pablo Francisco Mosquera y después de haber recibido un edificio atrasado en el pago del mantenimiento de los ascensores, en mora de pago de los servicios públicos y de las prestaciones de los empleados, sin seguro obligatorio, sin contabilidad, con manejo de dineros en efectivo en la oficina de la Administración, sin datos sobre pagos de cuotas de administración, ahora se encuentra la Corporación de Propietarios a paz y salvo por todo concepto, se han ejecutado oportunamente todos los pagos, las reparaciones y labores de mantenimiento y enlucimiento del edificio, no se maneja dinero en efectivo y los cheques que se emiten deben ser refrendados por dos firmas una vez que se cuenta con sus respectivos soportes.

El Señor Humberto Molano agradeció el voto de confianza de que había sido objeto y aceptó el nombramiento.

**ELECCION DE VICEPRESIDENTE.** También por unanimidad fue elegido el Doctor Arturo Orozco Varela como Vicepresidente de la Junta Directiva, resaltando los distintos miembros presentes que, como co-autor del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio había vigilado la continuidad jurídica del mismo, para impedir, con los demás

miembros del equipo, que se desconocieran las normas a las cuales se han comprometido por escritura pública todos los propietarios del edificio. A este efecto ha liderado todas las defensas cuando se ha tratado de darle falsas interpretaciones a las normas que rigen la Corporación, con el resultado de que ninguno de los diversos intentos y demandas para controvertir la legalidad del Reglamento y de los Estatutos de la Corporación ha tenido éxito. La Junta consideró que su conocimiento del Reglamento de este edificio y las explicaciones que a menudo ha dado sobre las interpretaciones del mismo, aseguran la defensa jurídica de las normas que rigen la **Corporación de Propietarios Parqueadero y Torre Aristi** y son una garantía para la continuidad jurídica de la Comunidad, propiciando así el orden necesario para manejar las relaciones entre los diversos sectores que componen el edificio Mixto Parqueadero y Torre Aristi.

El Doctor Arturo Orozco agradeció la confianza en él depositada, y aceptó el nombramiento.

**NOMBRAMIENTO DE ADMINISTRADORA.** Así mismo, con voto unánime de los presentes se ratificó a la Señora Cielo Elizabeth García, por su experiencia de más de veinte años en el manejo de edificios de Propiedad Horizontal, su preparación en las leyes que rigen este tipo de asociación, su comprobada honestidad en las labores que le son encomendadas y los resultados que muestra como administradora de la Corporación de Propietarios, resultados que fueron puestos de presente por varios de los miembros de la Junta que habitan en los apartamentos de la Torre.

La Señora Cielo Elizabeth García agradeció el apoyo de la Junta y acepto el nombramiento.

En esta forma quedaron nombrados los dignatarios de la Junta y la Administradora del Edificio, basados en la meritocracia demostrada por los resultados producidos.

Santiago de Cali, Abril 8 de 2015.

Es fiel reproducción de las deliberaciones y aprobaciones de la Junta Directiva contenidas en el Acta.

Firma la Secretaria de la Junta Directiva

**CIELO ELIZABETH GARCIA**  
Secretaria

CONSTANCIA N1. QUE ESTA ASAMBLEA DE LA CORPORACION viene siendo manipulada por el señor HUMBERTO MOLANO y la señora CIELO GARCIA desde el 2005, y presento las siguientes pruebas:

A. ILEGALIDAD DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA:

- Adjunto como prueba el acta de Asamblea extraordinaria del pasado 17 de marzo de 20015, página 8 donde confiesa que "TOMÓ LA ADMINISTRACIÓN EN EL 2005".
- copia simple del Certificado de Tradición No. 370-124975 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, donde certifica que el señor Molano no era propietario cunado se celebró la Asamblea Ordinaria del 2005, donde fue elegido como miembro y presidente de la Junta Directiva de la Corporación.
- Copia simple de los artículos 8º (son miembros de la Corporación los propietarios exclusivos) 23º (La junta Directiva estará compuesta MIEMBROS designados por la Asamblea general.

B. MANIPULACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA Y DE LA ASAMBLEA GENERAL:

- Adjunto como prueba Acta de Asamblea ordinaria del pasado 17 de marzo de 20015, página 1, 2, 3, 4 y 5 donde se decidió nombrar una comisión que estudiara la solicitud presentada por Fernando Bolaños en el sentido de que los locales comerciales no son parte de la Corporación y no tiene voz ni voto ni son elegibles para la Junta Directiva. Y que existen dos asambleas ordinarias, la de la Corporación y la de la Torre Residencial.
- Copia simple del comunicado DE LA JUNTA DIRECTIVA del pasado 8 de abril de 2015, donde la señora Cielo García como secretaria dio a conocer la forma unánime y emotiva como se eligió el señor Humberto Molano como presidente, al Dr. Arturo Orozco como Vicepresidente y se le consagró como el líder en la defensa de las normas que rigen la copropiedad "ante falsas interpretaciones".
- El testimonio del Doctor Diego Roldán que debe quedar en el Acta, al cual solicito responda únicamente sí o no y si desea hacer alguna aclaración la haga después de mi intervención:
  - a) Como miembro electo de la Junta Directiva para el 2015, Usted emitió el comunicado que dejo como prueba y le leo a continuación?
  - b) Conteste solamente sí o no, los hechos descritos en el comunicado que le acabo de leer corresponden FIELMENTE a los hechos de los que Usted fue partícipe el 24 de marzo de 2015 a las 5:00 p.m. en la reunión de la Junta Directiva?
- Adjunto como prueba de la manipulación de la Asamblea General el Acta de Asamblea Ordinaria del pasado 17 de marzo de 2015 paginas 1, 2, 3, 4 y 5, y copia simple de la comunicación que me envió el Doctor Arturo Orozco el 24 de febrero de 2003 y que obran dentro del expediente No. 76001233100020030185600 aceptado como un hecho cierto. Donde el propietario del parqueadero confiesa que todo lo asegurado por mi constancia No. 1 es cierto y procedo a leerla.
- Adjunto como prueba de que el señor Humberto Molano y la señora Cielo Elizabeth García trabajan exclusivamente en beneficio del Dr. Orozco, copia simple de lo pertinente en Acta de Asamblea General Ordinaria No. 042 de 2002 páginas 3 y 4, donde se prueba que el parqueadero venía pagando por cuotas de administración, tan sólo la suma de \$145.000,00 mensuales con el cuento de los módulos de contribución. Leo.
- La misma copia simple de la comunicación del 24 de febrero de 2003 página 2, donde el Dr. Orozco asegura "en la actualidad el parqueadero contribuye con más de un millón y medio de pesos ANUALES (1'500.000,00 / 12 = \$125.000,00 mensuales)

*[Handwritten signature]*  
Arturo Orozco

- Copia simple de la distribución de cuotas del año 2007, donde pruebo que habíamos logrado que pagara al menos \$1'125.500,00 mensuales. Que incrementado tan sólo ha subido un 29.30% a \$1'592.000,00 ( 8.26% de las cuotas), es decir \$466.500 en nueve años. Al apartamento 1904 de \$84.000,00 en 2007 se le ha incrementado a \$128.000, es decir \$44.000 un 34.37%. PARA EL PARQUEADERO EXISTE UN TRATO ESPECIAL por eso montó a Molano y a García para que trabajaran para Él.
- Adjunto como prueba el Acta de Asamblea extraordinaria del pasado 17 de marzo de 20015, página 6 donde los locales comerciales aportaron el 3.15% de los votos sin pertenecer a la Corporación como la afirmó el Dr. Orozco y los Estatutos logrando la parte comercial un 42.17 % del poder decisorio de la anterior Asamblea, mientras que la parte residencial tan sólo alcanzó un 17.23%. Tres personas comerciantes y sus amigos decidieron por 47 personas de la torre de apartamentos.

Atentamente,

  
Fernando Bolaños Gil  
C.c. No. 16'662.941 de Cali  
Apartamento 1904, 1905 y 2403.

**CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL  
EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI**

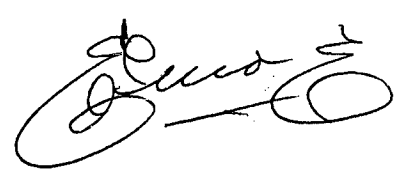
NIT : 890.306.875-1

Carrera 9 No. 9-46 Teléfono 881 2723 Celular 311 7648 724 Cali

Doctor  
Fernando Bolaños  
Propietario Apto. 1904  
Ciudad

Atendiendo su solicitud a la Junta Directiva, nos permitimos  
Hacerle entrega de copia del Acta de la Asamblea General  
Ordinaria de la Corporación, celebrada en Marzo 17 de 2.015.

Atentamente,



Elizabeth Franco E.  
Secretaria de la señora Administradora

14

**ACTA No. 001 DE 2.015**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS**  
**CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO**  
**Y TORRE ARISTI**

En la ciudad de Santiago de Cali siendo las 7:50 PM, del día Martes 17 de Marzo de 2015, en virtud de la convocatoria escrita de fecha Sábado 28 de Febrero de 2015, efectuada por el Presidente y dirigida a cada uno de los propietarios a su última dirección registrada, se reunieron en la sala de Juntas, los propietarios de la CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI, ubicado en esta ciudad en la Carrera 9 No. 9 - 46 de la actual nomenclatura urbana, para llevar a cabo la Asamblea General Ordinaria, con base en los Artículos 15, 16 y 17 de los Estatutos de la Corporación.

El orden del día propuesto en la convocatoria es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Informe del Administrador
5. Informe del Presidente de la Junta Directiva
6. Presentación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2.014
7. Dictamen del Revisor Fiscal
8. Aprobación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2.014
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto de ingresos y gastos del año 2.015
10. Elección de los miembros de la Junta Directiva y sus Suplentes para la vigencia del año 2.015
11. Elección del Revisor Fiscal y su Suplente para la vigencia del año 2.015
12. Elección del Comité de Convivencia
13. Propositiones y Varios

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA.-**

El Presidente de la Junta Directiva de la Corporación de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi, señor CARLOS HUMBERTO MOLANO, presenta un cordial saludo a todos los asambleístas, agradeciéndoles su asistencia e invitándolos a que participen con sus decisiones de manera democrática para beneficio de toda la comunidad. Deja constancia que la citación para esta reunión de primera convocatoria, se hizo de acuerdo al Art. 16 de los Estatutos de la Corporación.

Una vez cumplida la revisión de asistencia en las planillas de firmas de asistencia a la Asamblea, que hacen parte de la presente acta, se determinó el Quórum en un 59.416% del total de coeficientes, por lo cual existe el Quórum necesario para deliberar y decidir, conforme con los Estatutos del Edificio.

**1. VERIFICACION DEL QUORUM.-**

Se efectúa la verificación del Quórum en los cinco (5) listados de firmas de Asistencia a la Asamblea que hacen parte de la presente Acta, adicionando una persona que acaba de llegar. Por lo tanto el quórum deliberatorio en ese momento es de 59.416%, el cual es superior al 51% definido en los Estatutos de la Corporación, por lo tanto la Asamblea se constituye en válida y legal. **El número de asistentes se contabiliza en 50 personas.**

El señor Fernando Bolaños consulta al señor Carlos Humberto Molano si dentro de ese coeficiente se encuentra incluida la asistencia de los locales comerciales, del parqueadero y de la parte residencial. El señor Molano le responde que sí.

El señor Fernando Bolaños pide autorización para dar lectura a la Constancia No. 1 que él preparó, relacionada con el quórum, para que quede incluida en el acta. Indicando que según el artículo décimo sexto de los estatutos reformados y aprobados, ~~los propietarios del primer piso no pertenecerán a la Corporación de Propietarios pero mantendrán sus obligaciones legales de contribuir a las expensas que la ley les señale como propietarios exclusivos de los locales del edificio.~~

Y luego que el Artículo décimo séptimo dice que serán miembros de la Corporación, esta asamblea que tenemos aquí, en las mismas proporciones

establecidas en el artículo 10º de este reglamento, todos los propietarios, con excepción de los propietarios del primer piso. Que el artículo décimo noveno de los estatutos indica que el titular de cada predio de propiedad exclusiva, al adquirirlo, acepta en consecuencia el presente reglamento y queda obligado a cumplir igualmente los estatutos de la corporación de propietarios del edificio a que antes se hizo referencia, con excepción de los propietarios exclusivos de los locales del primer piso.

Que en el artículo décimo séptimo de los mismos estatutos dice que formarán quórum, en la asamblea general, lo que estamos nosotros formando aquí, cualquier número plural de miembros de la corporación que representen no menos del 51% del capital.

Entonces si el artículo décimo noveno de los mismos estatutos nos dice que las determinaciones que se toman en la Asamblea que se formó por mayoría, entonces en cuanto al quórum de la asamblea de la Corporación resulta que por estatutos legalmente aprobados -el doctor Martínez ha sido muy juicioso en explicarnos que- esos actos administrativos cuando están aprobados generan unos derechos adquiridos. Aquí en esta asamblea solamente estaría representado el 80.5% de coeficientes representados por la parte residencial y por el Parqueadero, porque estatutariamente ese 19.50% que tienen los locales no lo podríamos tomar aquí como coeficientes, ni como quórum decisorio. Porque más adelante nos dice también el artículo 25 para poder tomar las decisiones en la asamblea, se tomarán por la mayoría de los votos de los asistentes a la asamblea. A dicha asamblea sólo podemos asistir los residenciales y el Parqueadero, por estatutos.

El error que yo siempre cometí fue el desconocer y pensar que la copropiedad, los estatutos, la Ley 182 de 1.948 y el Decreto 1335 de 1959 que reglamente esta ley, no se aplicaban en este momento. Pero es cierto que los escritos del doctor Martínez y del doctor Orozco si dicen que en realidad si se deben aplicar. Con el ánimo de buscar una realidad jurídica de la Corporación me puse a estudiar las sentencias y resulta que sí, las sentencias 488 y 618 lo que nos están diciendo es que lo que se deben aplicar primero son los estatutos, porque fueron legalmente aprobados y tanto los estatutos aprobados en 1.970 con la Resolución 164 del 70, como también con las reformas que se hicieron posteriormente cuando se adicionó el piso 17 y se transformaron los tres (3) locales en once (11) locales y se determinó que el parqueadero eran seis (6) bloques del Parqueadero. Esta reforma también fue aprobada en forma legal y se ajusta a la Ley 182 y al decreto reglamentario o sea que nosotros estaríamos cometiendo un error garrafal si nosotros contabilizamos ese 19.50% del 50% de votos de los locales comerciales para formar el quórum de esta asamblea y luego para tomar las decisiones, porque nos dicen los estatutos que éstas se tomarán por mayoría en plena asamblea y si ellos no pueden estar en la Asamblea de la Corporación porque no se pueden hacer ni siquiera representar mediante un poder porque no son parte de la Corporación y es más el mismo decreto está diciendo son propietarios, pero no son miembros de la Corporación. Entonces buscando con el ánimo de hacer las cosas bien hechas pensé yo en buscar una solución y es que el 19.5% de los locales estatutariamente no hacen parte de la Corporación, no son miembros de la Corporación, por lo tanto no forman quórum, ni tienen voz, ni voto para tomar decisiones, mucho menos para ser elegidos en la Junta Directiva. Estatutariamente no tiene participación ese 19.5%, porque sería injusto, porque estamos diciendo es que el mismo Estatuto reconoce que si son propietarios, lo que pasa es que no son miembros de esta asamblea porque aquí los derechos se convierten en pesos. Un voto equivale a \$ 10,00 en ese entonces y se actualizará el precio a valor real, o sea que aquí nosotros cuando venimos a la asamblea de la Corporación somos accionistas y resulta que ellos no son accionistas de la Corporación, entonces pienso yo, a ver si Ustedes están de acuerdo, la solución debe ser una asamblea de los bloques, miren los mismos Estatutos nos dicen que somos un edificio que por ley somos un mismo edificio y una sola copropiedad mixtos, eso es cierto pero estamos conformados por tres (3) bloques totalmente diferentes, totalmente separados, que tenemos expectativas diferentes y los

estatutos los separan. Imagínense, nosotros como residentes somos una comunidad de residentes que somos los propietarios de los ascensores, más el Parqueadero y los locales comerciales estatutariamente no son copropietarios porque en la Ley 182 de 1.948 no existía lo que nosotros tenemos como zonas comunes de uso exclusivo. Ese trabajo se dio con la actual legislación, pero en ese entonces se le dio a la parte residencial unos bienes comunes de los cuales no son propietarios ni el Parqueadero, ni los locales comerciales.

Como a nosotros nos acoge la Ley 182 de 1948, en ese entonces se les dio al bloque de los residentes los ascensores, de los cuales no son copropietarios ni los locales comerciales, ni el Parqueadero, entonces la solución, pienso que podría ser para poder que ese 39.02% participe aquí en la asamblea y que sea legalmente válido para no seguir en la misma pelea, entonces como traemos ese 39.02% legalmente aquí, pensaba yo que con la misma Ley 182 del 48, lo que pasa es que ella no dice cómo debemos manejar la copropiedad, ni el Decreto 1335 que nos reglamenta. Sí habla de la copropiedad, son copropietarios, entonces estatutariamente no son miembros de la Corporación, no tienen ascensores, pero por ser copropietarios ellos sí están cobijados por la Ley 182 como copropietarios por el decreto y por las sentencias de la Jurisprudencia.

*Jrdux  
Festigo* → El señor Carlos Humberto Molano interviene e indica que además de eso ellos contribuyen de acuerdo a sus coeficientes por módulos de contribución, de acuerdo a lo que Usted dice, ellos no son propietarios de los ascensores de aquí, lo que funciona y creo que Usted ha participado en algunas reuniones para asignar el presupuesto y en el presupuesto que se elabora siempre cada área específica de la copropiedad tiene determinados módulos de contribución, pagan unas cosas y otras no las pagan porque no reciben determinados servicios como el de los ascensores y el de la portería.

El señor Fernando Bolaños, dice que la cantidad de inconformismo era por eso, porque nosotros no podíamos entender como era que no contribuían para el ascensor y para otras cosas. Lo que Usted dice es cierto, tenemos unos bienes de uso exclusivo en ciertos sectores y por ley porque en ese entonces no eran bienes comunes de uso exclusivo, entonces son bienes comunes del bloque de los residentes y no son bienes comunes de toda la copropiedad, entonces lo que yo pienso es que debemos hacer una asamblea comercial donde el parqueadero que está dentro de los estatutos, es decir está dentro de la Corporación y la parte comercial que está amparada por la Ley 182, por el Decreto 1335 y por la **Jurisprudencia** para que ellos aprueben el presupuesto que han elaborado antes de esta asamblea. Para que cuando esta asamblea se reúna, se les dé participación a estos señores de los locales comerciales porque ellos contribuyen con las expensas comunes de acuerdo a los módulos de contribución y nosotros en la parte residencial hagamos también una asamblea residencial donde solamente allí operarían los derechos fundamentales y la jurisprudencia.

Así cuando nosotros lleguemos a esta Asamblea vamos a tener el 100% del coeficiente porque ese 19.50% que no es legal y que se nos puede tirar la asamblea, se ha hecho participar legalmente por ministerio de la misma ley.

Lo único es que para elegir a los miembros de la Junta Directiva tendría que ser que cada Asamblea, la comercial y la residencial tengan cada una, una (1) plancha. En la asamblea comercial van a elegir para que traigan a esta asamblea la plancha y nosotros los residentes vamos a formar una plancha residencial.

Como los estatutos establecen que cuando lleguemos aquí no se puede aplicar la Ley 675, no se puede aplicar eso de los derechos fundamentales, si no que ésta es una asamblea de accionistas y aquí lo que vale es el coeficiente, entonces nosotros con esa reunión previa que tuvimos allá como residencial hayamos ya aplicado los derechos fundamentales porque allá pudimos elegir la plancha aplicando un (1) voto por unidad. Que el Parqueadero lo haga por coeficientes es lógico porque la misma Ley lo está diciendo, es legal porque la misma ley nos dice que nosotros somos un edificio mixto, para que cuando lleguemos aquí a la reunión principal, que es ésta, vamos a llegar con un presupuesto residencial



analizado, comercial trae sus conclusiones y cada uno trae su plancha y se arregla el problema de la democracia en esta Corporación, porque resulta que como los mismo estatutos lo dicen, cuando existan dos (2) planchas, la elección para Junta Directiva debe ser por coeficiente electoral, entonces por coeficiente electoral somos dos (2) planchas y son cinco(5) cargos, entonces nos corresponden dos (2) personas por la parte comercial y del Parqueadero y dos (2) o más personas por la parte residencial dependiendo del número de asistentes a la parte residencial y la tercera persona es por coeficientes, el que tenga mayor votación, entonces no se violan los estatutos, aquí se sigue aplicando la Ley 182 y quedamos la parte residencial tranquila porque en los otros también se aplicó la Jurisprudencia, pues allá no todo tiene que ser un voto por unidad porque la sentencia 618 que dice que se tiene que hacer por coeficientes cuando se trata de asuntos económicos; solamente cuando se trata de elección de Junta Directiva por el Ministerio de Vivienda es un (1) voto por unidad. Así como también cuando vayamos a elegir el Comité de Convivencia también taxativamente es un (1) voto por unidad. Será ya para nosotros la parte residencial que cuando lleguemos aquí los representantes de los residentes no se nos va a exigir un (1) voto por unidad, sino por coeficientes, de acuerdo con los Estatutos.

Esa era la inquietud que traía, dejo copia de la constancia.

Pide la palabra el señor Carrasquilla, propietario del apartamento 2102. Solicita a la honorable mesa directiva y a todos los asambleístas ver si se puede agilizar, ser más concisos, más ágiles. El comentario traído por el señor Fernando Bolaños lo encuentra muy, muy importante, pero insiste a partir de este momento ser más ágiles para que no nos den las 12:00 de la noche o una de la mañana aquí.

El señor Presidente, dice que ante esto que una norma jurídica por lo que concede la palabra al doctor Gustavo Adolfo Martínez para que nos ayude a aclarar lo que ha dicho el señor Bolaños.

El Doctor Martínez quien expresa que definitivamente esta Corporación se rige por la Ley 182 porque no se ha modificado el Reglamento de Propiedad Horizontal, por lo cual tenemos una asamblea de la Corporación regida por los estatutos. La Ley 182 no dice que para administrar la propiedad horizontal haya que ir a otro tipo de cosa jurídica como la Corporación.

En síntesis dice que debemos hacer un estudio mucho más detenido de todo lo que se ha planteado para rescatar lo que debemos aplicar de esta constancia. Se trata de un llamado que debemos analizar hasta qué punto debemos ejecutarlo.

Ahora bien siendo responsables con lo que dice la constancia y todo lo explicado por el señor Fernando Bolaños, la realidad es que no tenemos por qué preocuparnos porque en el quórum total de participación de la presente **asamblea que es del 59,416%, han asistido sólo dos (2) locales cuyo quórum total es del 3.16%, entonces en caso de que lo expuesto por el señor Bolaños fuese totalmente acertado, tenemos un quórum definitivo final del 56,256%**, el cual es un quórum válido y legal para sesionar, contabilizando la asistencia en 48 personas. Invita a que analicemos lo que viene de la constancia, lo cual no es para impedir esta asamblea, sino para que se analice todo lo planteado.

El señor Presidente concede la palabra al señor Manuel Salvador Serna, representante del apartamento 1707, quien expresa que lo que pagan los locales y el Parqueadero por su mínima cuantía, no le sirve para nada a la Corporación.

El doctor Diego Roldán, propietario del apartamento 1901, manifiesta que teniendo en cuenta lo que acaba de decir el doctor Martínez, no debemos preocuparnos, sino que lo que debemos hacer es nombrar una comisión para que se encargue de analizar este problema porque si no el año entrante nuevamente vamos a estar en las mismas circunstancias, entonces que de una vez salga de esta asamblea una comisión para que haga el trabajo.

El señor Carlos Humberto Molano, Presidente, indica que le parece que ya el doctor Martínez lo dijo y él propone que esa Comisión esté conformada por el

El doctor Gustavo Adolfo Martínez, como representante del Parqueadero y por el señor Fernando Bolaños, quien fue el que preparó y presentó la constancia. Obviamente que con la participación de quienes así lo deseen, por ejemplo podría ser el doctor Jaime López. La Administración les brindará colaboración en la parte relacionada con el acta.

El doctor Gustavo Adolfo Martínez comenta que no tiene ningún problema para participar en la Comisión, pero desea dejar constancia que él en el momento tiene sólo un mandato del gerente del parqueadero para representarlo en esta asamblea. El señor Presidente manifiesta que para una decisión de esta índole él considera que el Parqueadero debe participar. El doctor Martínez indica que de todas maneras no puede comprometerse ahora. Desde que su cliente autorice su participación, no tendrá ningún inconveniente. El señor Molano dice que esta información se pasará al Parqueadero y que ellos responderán si aceptan la participación del doctor Martínez.

A continuación, se detalla la relación de los propietarios y sus delegados que asistieron a la reunión de Asamblea:

<b>APTO</b>	<b>COEF</b>	<b>NOMBRES Y APELLIDOS</b>	<b>PODER</b>
801	0.39	MARIA NANCY BARRIOS	Gabriel Ortiz ✓
803	0.32	GUSTAVO FRANCO	Leonor Alvira ✓
905	0.49	AYDA ISABEL ORTEGA	
1001	0.39	OLGA NARANJO	Gabriel Ortiz ✓
1002	0.20	LIBARDO MEJIA	Gilberto Carrasquilla
1201	0.39	LIGIA CAICEDO	
1202	0.20	LIGIA CAICEDO	
1204	0.30	JOSE DORLANDO FIGUEROA	Liliana Caviedes
1207	0.49	SAE S.A.S.	Luis Omar Mañozca
1403	0.32	NUBIA JANETH RODRIGUEZ	Gabriel Ortiz
1501	0.39	DIEGO ERNESTO PIEDRAHITA	Carlos Humberto Molano
1502	0.20	LIBARDO SALAZAR	Santiago Cardona
1503	0.32	CARLOS MARIO CRUZ	
1505	0.49	LUIS ALFONSO SALAZAR	
1506	0.25	MANUEL ANTONIO LOPEZ	
1601	0.39	LUIS EMILIO PAREDES	Maria Cecilia Palacio V.
1602	0.20	LUIS EMILIO PAREDES	María Cecilia Palacio V.
1604	0.30	NAYIBY ABADIA	Carlos Humberto Molano
1606	0.25	MA. NANCY BARRIOS	Gabriel Ortiz
1702	0.20	NELLY PASTRANA CALDERON	
1703	0.32	OFELIA MOLANO R.	Humberto Molano
1704	0.30	JAIME SOLANILLA	
1707	0.49	MARIA ELENA CORTES	Manuel Salvador Serna
1803	0.32	PROMEDICO	Freddy Gallo
1805	0.49	MYRIAM DE CARVAJAL	Leonor Alvira
1901	0.396	DIEGO ROLDAN LUNA	
1903	0.32	ADRIANA VIRGINIA ARISTIZABAL	Luz Angela Viveros
1904	0.30	FERNANDO BOLAÑOS	
1905	0.49	FABIAN VARGAS	Fernando Bolaños
1907	0.49	LUIS ERNESTO VASQUEZ	Cruz Elena Vásquez
2003	0.32	Uberto García Orozco	Leonor Alvira
2005	0.49	LUIS ARNULFO MEJIA	
2007	0.49	LUIS ERNESTO VASQUEZ	Cruz Elena Vásquez
2101	0.39	UNISA INMOBILIARIA	Gloria Stella Sinisterra
2102	0.20	GILBERTO CARRASQUILLA	
2103	0.32	JAIME ALBERTO LOPEZ	Jaime López Maya
2104	0.30	RUBEN DARIO ARENAS	
2105	0.49	MARGOT MARTINEZ	Gabriel Ortiz
2106	0.25	MARINA ORDUZ	
2107	0.49	UNISA INMOBILIARIA	Gloria Stella Sinisterra
2203	0.32	FERNANDO SABANES	

APTO COEF	NOMBRES Y APELLIDOS	PODER
2204 0.30	MA. VIRGINIA DE SOLANILLA	Jaime Solanilla Moreno
2402 0.20	CARLOS HUMBERTO MOLANO	
2403 0.32	RUBY BOLAÑOS GIL	Fernando Bolaños
2405 0.49	MARIA THEREZA ARCE	Jaime López Maya
2406 0.25	CARLOS FERNANDO RODRIGUEZ	Carlos Humberto Molano
2502 1.22	LEONOR ALVIRA	
Parq. 39.02	NUEVA COMERCIADORA LTDA	Gustavo A. Martínez

17.238.R  
- 429- d

APTO COEF	NOMBRES Y APELLIDOS	PODER
3 2.11	VILLEGAS PALACIO Y CIA. LTDA.	Ma. Cecilia Palacio V.
11 1.05	ADRIANA VIRGINIA ARISTIZABAL	Luz Angela Viveros

**2. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.-**

El señor Carlos Humberto Molano, Presidente de la Junta Directiva, teniendo en cuenta lo establecido en los Estatutos, manifiesta que desea ser el Presidente de la Asamblea.

El señor Carlos Humberto Molano, es aprobado por unanimidad por la Asamblea .

El señor Molano postula a la señora Elizabeth Franco E., para hacer las veces de secretaria de la Asamblea. La señora Elizabeth Franco es aprobada por unanimidad como Secretaria de la Asamblea, teniendo a cargo la elaboración del Acta.

**3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA.-**

El señor Carlos Humberto Molano solicita a la señora secretaria que proceda a dar lectura al Orden del Día propuesto en la convocatoria. Una vez terminada la lectura del Orden del Día, el señor Caros Humberto Molano propone que se haga una adición al Orden del Día, se trata de un complemento al informe que él va a presentar, en el sentido de que después de su informe como Presidente de la Junta Directiva, el doctor Gustavo Adolfo Martínez presente un informe del caso del señor Manuel Salvador Serna, lo cual es de total interés para todos los presentes, ya que todos requieren estar actualizados con relación a cómo va esta situación.

Se somete a consideración el orden del día y es aprobado por unanimidad, como se detalla a continuación:

1. Verificación del quórum
2. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Informe del Administrador
5. Informe del Presidente de la Junta Directiva – Informe del Doctor Gustavo Adolfo Martínez sobre el proceso de casación a su cargo, instaurado por el señor Manuel Salvador Serna, lo cual considera de gran interés para todos los asistentes.
6. Presentación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2.014
7. Dictamen del Revisor Fiscal
8. Aprobación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2.014
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto de ingresos y gastos del año 2.015
10. Elección de los miembros de la Junta Directiva y sus Suplentes para la vigencia del año 2.015
11. Elección del Revisor Fiscal y su Suplente para la vigencia del año 2.015
12. Elección del Comité de Convivencia
13. Proposiciones y Varios

**4. INFORME DEL ADMINISTRADOR.-**

La señora Cielo Elizabeth García, Administradora, informa que su informe se entregó con la documentación de la Asamblea, sin embargo va a hacer una ampliación del mismo. Así mismo expresa que su informe está muy ligado con el del Presidente de la Junta Directiva. Como es costumbre, la continuidad en el

trabajo coordinado entre la Junta Directiva y la Administración, permitieron obtener estabilidad administrativa y financiera.

Indica que la Dian nos ha exigido que debemos declarar el ingreso de las antenas, porque estamos recibiendo dineros por una actividad económica. No obstante de que la Corporación es una entidad sin ánimo de lucro, nos graban el ingreso de las antenas con el 20% como impuesto de renta. Se le aclara al señor Manuel Salvador Serna que se trata de impuesto de renta, más NO impuesto DEL IVA.

La firma Rojas & Martínez Abogados, le ha estado dando seguimiento al proceso que el señor Manuel Serna le tiene instaurado contra la copropiedad.

Los ascensores a corto plazo necesitarán de arreglos y adecuaciones costosas. Constituyen una problemática económica por el tiempo que llevan de servicio.

Cada año se están haciendo cosas nuevas.

El contrato con UNE es un contrato muy transparente con un incremento del IPC mas tres (3) puntos. La energía de la antena de UNE tiene su contador individual suministrado directamente por Emcali.

No podemos permitir que todo el mundo esté subiendo cada rato a la terraza.

En los aspectos de convivencia generalmente el edificio es pacífico, con la única queja de que los jóvenes hacen daños en las zonas comunes. El señor Fernando Sabanés, propietario del apartamento 2203, responde que los padres son responsables de las actuaciones de sus hijos. El doctor Diego Roldán aprovecha la oportunidad para comunicar que a su apartamento cae comida de los pisos de arriba. No sabe cómo se puede evitar esta desagradable situación. El señor Sabanés, manifiesta que el manual de convivencia contempla las reparaciones que se pueden y no se deben hacer. Hace alusión a las reformas que se han estado haciendo en el apartamento 2404. La señora Administradora le responde que estas no comprometen la seguridad del edificio, que ella ha subido en varias oportunidades para revisar lo que están haciendo, igualmente ha hecho el señor Molano e incluso el señor Fernando Bolaños estuvo en dicho apartamento con la señora Elizabeth Franco, secretaria de la señora Administradora, debido a que él es propietario del apartamento 2403. El señor Presidente de la Asamblea indica que el tema de la convivencia se tratará en el numeral 12.

La señora Administradora y continúa informando que dentro de los gastos más representativos tenemos la Portería y el aseo de dos (2) operarios con insumos básicos y un (1) operario de refuerzo en casos especiales. El proyecto de Presupuesto se sostuvo en el 4.6% para las cuotas de administración con el objeto de poder sostener la copropiedad.

Recuerda que dentro de la documentación de citación a la asamblea se anexó el informe de la abogada de la copropiedad y consulta al auditorio si desean que se refiera al mismo y la asamblea responde que no es necesario.

Copia de este informe forma parte integral de la presente Acta.

#### **5. a) INFORME DEL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA.-**

El Presidente de la Junta Directiva, señor Carlos Humberto Molano, indica que la Junta Directiva ha continuado con su función de orientar y coordinar las labores que ejecuta la Administración. En sus reuniones mensuales se estudian los informes de los Estados Financieros, revisoría fiscal, administración y cartera morosa.

Este estilo de trabajo coordinado, ha logrado a través de los últimos años, a mantener competitiva la copropiedad tanto en la parte física y estructural, así como económicamente viable. Debido a esto se han podido ejecutar obras tales como: La pintura de la fachada del edificio con recursos propios, es decir sin recurrir a cuota extraordinaria.

Para este año sugiere ser un poco conservadores en los gastos, por ejemplo en el cambio de las luminarias de la parte eléctrica que hay recomendadas por el gobierno para este año, tratemos de dejarlas para el año entrante.

Siempre va a presentarse gastos por lo cual es necesario que todos los copropietarios se pongan al día con el pago de sus cuotas de administración.

Cuando se tomó la administración en el 2.005 se tenía un infraseguro, a los empleados se les debían vacaciones. Todo lo recuperado está reflejado en los Estados Financieros.

En Noviembre de 2.014 se nos presentaron problemas con el ascensor No. 2, momento en el cual no teníamos el dinero para la compra de los repuestos. La firma ThyssenKrupp, respondiendo a nuestra solicitud, nos concedió la oportunidad de pagar en tres (3) contados. El primer pago se hizo en Diciembre y ellos retiraron la polea.

Después se le presentó un nuevo problema porque se le reventaron unos cables del selector de los pisos.

Ya se empezaron a romper tuberías internas de agua potable como ocurrió en el apartamento 1601 que afectó bastante al apartamento 1501.

El señor Gabriel Ortiz manifiesta como reflexión para la Asamblea que cuando tenía 50 años se tomaba una pasta para sus dolencias, ahora que tiene 55 se toma cuatro pastas. Así le ocurre al edificio, todo va en proporción a la edad. Seamos austeros, pero no miserables. Los egresos de una copropiedad están representados en los costos de seguridad, aseo y el mantenimiento de las zonas comunes. Todo lo que se invierte en reparaciones se convierte en una inversión que repercute favorablemente en el patrimonio de cada uno.

El señor Carlos Humberto Molano, manifiesta que la Junta Directiva siempre ha asumido con responsabilidad y compromiso todas las situaciones, aún las que fueron generadas por otras administraciones y Juntas Directivas. Tal es el caso de la demanda presentada por el señor Manuel Salvador Serna en contra de la copropiedad. A pesar de que dicha demanda ha sido fallada en dos instancias a favor nuestro, el señor Serna ha presentado una nueva demanda, lo cual ha causado el pago de honorarios profesionales a la firma Rojas & Martínez Abogados Asociados Ltda., en la cabeza del doctor Gustavo Adolfo Martínez, quien ha sido asesor jurídico de la copropiedad en estos procesos.

Indica que se requiere que todos los copropietarios sigan brindando su apoyo para que la copropiedad continúe vigente, sólida y progresista.

Copia de este informe forma parte integral de la presente Acta.

El señor Manuel Salvador Serna solicitó la palabra y lee una comunicación que tenía preparada para la Asamblea, cuya copia forma parte integral del Acta.

#### **5. b) INFORME DEL DOCTOR GUSTAVO ADOLFO MARTÍNEZ SOBRE EL PROCESO DE CASACIÓN A SU CARGO, INSTAURADO POR EL SEÑOR MANUEL SALVADOR SERNA.-**

El presidente de la Asamblea, solicita al doctor Gustavo Adolfo Martínez, asesor de la copropiedad, que amplíe lo relacionado con el caso y exponga la situación actual en que se encuentra el Recurso de Casación.

El doctor Gustavo Adolfo Martínez manifiesta que la demanda que en este momento cursa es producto de un proceso interpuesto en contra de la copropiedad y se debe a que la demanda inicial presentada por el señor Manuel Salvador Serna en contra de la copropiedad -de la cual hace un resumen detallado- fue fallada en dos instancias a favor de la Corporación, debido a que el Juzgado no encontró méritos contra la copropiedad.

Debido a lo anterior el señor Serna acudió al Recurso Extraordinario de Casación, ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y su pretensión es, que la copropiedad le pague la suma de doscientos ochenta y un millones seiscientos cuarenta y seis mil seiscientos cuarenta y nueve pesos Mcte. (\$281'646.649,00). La demanda de casación fue admitida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia debido a la cuantía de la misma.

De la demanda de casación ya se corrió traslado a la Corporación por lo cual ya fue presentada, en tiempo, la correspondiente réplica. Lo que continúa ahora es

que el Magistrado examine y establezca su proyecto de sentencia, el cual someterá a consideración de la Sala Civil. Los procesos en Bogotá son muchísimos, llegan de toda parte del país, por lo que el resultado es bastante demorado y no se puede hacer absolutamente nada ni por la parte nuestra, ni por la parte del abogado del señor Serna, para agilizar el resultado. Debemos esperar con paciencia la sentencia definitiva.

## 6. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2.014.-

La señora Fernanda López, Contadora manifiesta que como ya se les envió a todos los Estados Financieros con la citación a la Asamblea, va a proceder a hacer un resumen de los movimientos contables del Edificio como se detallan a continuación:

### CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2.014

#### ACTIVOS

Activos Corrientes	86.629.130	
Activos No Corrientes	82.563.560	
Total Activos		169.192.690

#### PASIVOS

Pasivo Corriente	75.552.340	
Otros Pasivos	2.745.502	
Total Pasivo		78.297.842

#### Patrimonio

Resultado de ejercicios anteriores	140.001.475	
Excedente-Déficit del ejercicio	(49.106.627)	
<b>Pasivo + Patrimonio</b>		<b>169.192.690</b>

#### CUENTAS DE ORDEN

Cuentas de Orden Deudoras	110.499.090
Cuentas de Orden Acreedoras	291.954.916

### CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI ESTADO DE RESULTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2.014

#### INGRESOS

Operacionales Administración	231.252.000	
No Operacionales	38.823.014	
Total Ingresos		270.075.014

#### GASTOS

Operacionales Administración	309.982.471	
No Operacionales	3.818.170	
Impuesto de Renta	5.381.000	
Total de Gastos		319.181.641
Excedente del Ejercicio		(49.106.627)

Los pagos de las Cuotas de Administración de la Corporación siempre se reciben a través de consignación, ahora en el Banco AV Villas con consignación de recaudo universal, con lo cual se identifica a quien pertenece el pago, desapareciendo el problema y costos de las consignaciones por identificar.

Los ingresos adicionales son los ingresos de la antena que se invierten en obras como la pintura, cuyo costo contablemente corresponde a gastos, lo cual en realidad se trata de una inversión en beneficio del patrimonio de los propietarios.

La administración ejecuta las inversiones cuyos costos son aprobados por el Revisor Fiscal y el Presidente de la Junta Directiva. Los egresos se efectúan con cheque avalado por dos firmas, excepto los que se pagan a través de la caja menor.

El señor Manuel Salvador Serna insiste en lo económico que resultó en el año 1.971 cuando él era administrador, el valor de la pintada.

El señor Carlos Humberto Molano ante tanta insistencia del señor Serna con relación a altos costos de las inversiones realizadas, manifiesta que quiere dejar sentado ante la Asamblea la pregunta: Por qué si Usted, señor Serna quiere tanto al edificio NO renuncia a la demanda que tiene en contra de la copropiedad ?

El señor Fernando Sabanés, propietario del apartamento 2203 consulta a la señora contadora cómo se descompone el valor de \$ 22.268.315 por concepto de Mantenimiento y Reparaciones. La señora Fernanda López, lo remite a la página 10 de los Estados Financieros donde se detallan uno a uno los gastos contables que integran la Nota 18 de los mismos, indicándole que si le queda alguna duda, puede pasarla por escrito a la administración, para estudiarla y respondersele. El señor Sabanés le acepta y agradece su respuesta y le manifiesta que lo tendrá en cuenta.

#### **7. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL.-**

El señor Presidente concede la palabra al Revisor Fiscal. El Revisor Fiscal, señor Pablo Francisco Mosquera, quien indica que el presente Dictamen es un dictamen limpio, sin ninguna salvedad. Es muy conciso, se entregó a todos dentro de la carpeta de documentos de la Asamblea.

Que los Estados Financieros Comparativos Años 2.014-2.013 presentan razonablemente la situación financiera de la Corporación y los resultados de sus operaciones por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados sobre una base uniforme dentro de las normas legales y la técnica contable. Las operaciones registradas en los libros se ajustan a las funciones de la Administración, de la Junta Directiva, a los Estatutos y a las decisiones de la Asamblea General.

El señor Mosquera, dictamina además que la Corporación, a través de su Administración, ha cumplido con las obligaciones salariales con el personal vinculado laboralmente, así como con las normas establecidas por el sistema de seguridad social integral reglamentarias de la Ley 100 de 1.993 y de los parafiscales.

El señor Fernando Sabanés, propietario del apartamento 2203 de origen español, presenta una prolongada polémica por la expresión: Presentan "razonablemente" la situación financiera de la Corporación razonable, indicando que con ello se está dando la escapada en caso de que se encuentre alguna anomalía.

El señor Revisor Fiscal insiste en que se trata de un dictamen limpio, que está usando la terminología que usan en Colombia los revisores fiscales y auditores.

El señor Gabriel Ortiz del apartamento 2105, expresa que si el dictamen es limpio allí está en juicio la tarjeta del revisor profesional del señor revisor fiscal

La señora Contadora indica que en estos momentos se está tratando de implantar unas normas internacionales de todos los países del mundo, por lo que va a haber un acercamiento al tratar de expresarse en un mismo idioma.

El señor Presidente de la Asamblea dice que el informe del Revisor Fiscal tiene la terminología que usan los revisores fiscales, la palabra "razonablemente" es usada en todos los informes de revisoría fiscal. Es un término consensual en este medio. El término es adecuado, se trata de un problema lingüístico. Con inmenso respeto cree, que la explicación que ha dado el revisor fiscal es efectivamente lo que corresponde a la etimología.

Definitivamente el señor Fernando Sabanés no desea aceptar la palabra "razonablemente", bajo ninguna circunstancia.

Copia de este informe forma parte integral de la presente Acta.

#### **8. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE A DICIEMBRE 31 DE 2.014.-**

El señor Carlos Humberto Molano, Presidente de la Asamblea con base en la presentación por parte de la señora Fernanda López, Contadora de la Copropiedad, en

el numeral 6 de los Estados Financieros con corte a Diciembre 31 de 2.014, somete a aprobación los Estados Financieros con corte a Diciembre 31 del año 2.014.

Los Estados Financieros con corte a Diciembre 31 de 2.014 se aprueban **por mayoría con el 55.936% de coeficientes**, con excepción del señor Fernando Sabanés, propietario del apartamento 2203, cuyo coeficiente es de 0.32% por su interpretación de la palabra "razonablemente" en el Dictamen del revisor Fiscal.

El señor Fernando Bolaños se refiere a su constancia No. 2 relacionada con el artículo 181 del Código de Comercio sobre la representación en la Asamblea. Se le responde que la Corporación no está regida con el Código de Comercio.

### 9. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2.015.-

La señora Fernanda López, Contadora, manifiesta que los miembros de la Junta Directiva estudiaron y revisaron cada uno de los rubros que constituyen los egresos. El Presupuesto fue trabajado con base en los gastos operacionales y no operacionales, con un incremento del 4.6% con relación al año 2.014, sin sufrir variación con relación al aumento realizado a partir del Enero 1 de 2.015, teniendo en cuenta lo decretado por el Gobierno para el salario mínimo.

El señor Presidente, somete a aprobación el Presupuesto para el año 2.015, aprobándose por unanimidad con el **56.256%**.

#### 9.1.a) EI PRESUPUESTO de expensas Ordinarias para la vigencia del año 2.015:

APTO	AÑO 2.014	APTOS. AÑO 2.015
01	\$ 159.000	\$ 166.000
02	\$ 82.000	\$ 86.000
03	\$ 129.000	\$ 135.000
04	\$ 122.000	\$ 128.000
05	\$ 199.000	\$ 208.000
06	\$ 102.000	\$ 107.000
07	\$ 199.000	\$ 208.000
2501-02	\$ 494.000	\$ 517.000

LOCALES	AÑO 2.014	APTOS. AÑO 2.015
01-02	\$ 191.000	\$ 200.000
03	\$ 96.000	\$ 100.000
04	\$ 114.000	\$ 119.000
05	\$ 48.000	\$ 50.000
06	\$ 48.000	\$ 50.000
07	\$ 48.000	\$ 50.000
08	\$ 160.000	\$ 167.000
09	\$ 68.000	\$ 71.000
10	\$ 68.000	\$ 71.000
11	\$ 48.000	\$ 50.000
12	\$1.522.000	\$1.592.000

9. I b) El incremento con la tasa del aumento del salario mínimo al **PRESUPUESTO DE EXPENSAS ORDINARIAS** a partir del 1º. de Enero de 2.016, y así sucesivamente cada 1º. de Enero.

9. I c) Se recomienda la puntualidad en el pago de la Cuota de Administración, dentro de los cinco (5) primeros días del mes.

9. I d) Se continúan cobrando los intereses de mora a partir de los 30 días del no pago.

#### 9 II. PRESUPUESTO para Obras y Pagos Adicionales para la vigencia del año 2.014:

9. II a) Lámparas de emergencia, valor \$ 1.600.000



- 9. II b) Cambio consola citófonos y programación, valor \$ 1.800.000
- 9. II c) Gastos abogado Caso señor M. S. Serna: pasajes ida y regreso y viáticos \$616.000 34% Contrato \$ 4.877.096, total \$ 5.493.096
- 9. II d) Impuesto de Renta, valor \$ 5.381.000
- 9. II e) Declaración de renta por valor de \$ 625.000
- 9. II f) Implementación NIF – Convergencia a Normas de Información Financiera (Grupo 3) por valor de \$ 4.500.000
- 9. II g) Valor de \$7'500.000 correspondientes a la reparación del ascensor No.

Estas obras y pagos adicionales se realizarán con el valor recaudado por el ingreso del alquiler de la terraza a la firma UNE EPM Telecomunicaciones, con el objeto de no cobrar cuota extraordinaria. Este dinero se tiene consignado en las cuentas de Ahorro que posee la copropiedad en el Banco AV Villas, en las cuales contamos con el dinero del Fondo de Imprevistos y de la Reserva Legal.

El señor Presidente de la Asamblea, somete a aprobación el Presupuesto para las Obras y Pagos Adicionales 2.015 para sufragar con el dinero recaudado a través del ingreso del alquiler de la terraza a la firma UNE EPM Telecomunicaciones, así:

- 9. II a) Lámparas de emergencia, valor \$ 1.600.000
- 9. II b) Cambio consola citófonos y programación, valor \$ 1.800.000
- 9. II c) Gastos abogado Caso señor M. S. Serna: pasajes ida y regreso y viáticos \$616.000 34% Contrato \$ 4.877.096, total \$ 5.493.096
- 9. II d) Impuesto de Renta, valor \$ 5.381.000
- 9. II e) Declaración de renta por valor de \$ 625.000
- 9. II f) Implementación NIF – Convergencia a Normas de Información Financiera (Grupo 3) por valor de \$ 4.500.000
- 9. II g) Valor de \$7'500.000 correspondientes a la reparación del ascensor No. 2 para que se tome del Fondo de Imprevistos, lo cual no riñe con ninguna reglamentación por tratarse de un imprevisto que sea aprobado por la Asamblea.

El Presupuesto para las Obras y Pagos Adicionales 2.015 se aprueba por la Asamblea por unanimidad con el 56,256% de coeficientes, como se detalla más adelante, con excepción del numeral 9.II f) por valor de \$ 4'500.000 para la implementación de las NIF, debido a que no hay suficiente claridad con respecto a la necesidad de esta inversión. Lo aprobado es:

- 9. II a) Lámparas de emergencia, valor \$ 1.600.000
- 9. II b) Cambio consola citófonos y programación, valor \$ 1.800.000
- 9. II c) Gastos abogado Caso señor M. S. Serna: pasajes ida y regreso y viáticos \$616.000 34% Contrato \$ 4.877.096, total \$ 5.493.096
- 9. II d) Impuesto de Renta, valor \$ 5.381.000
- 9. II e) Declaración de renta por valor de \$ 625.000
- 9. II g) Valor de \$7'500.000 correspondientes a la reparación del ascensor No. 2 para que se tome del Fondo de Imprevistos, lo cual no riñe con ninguna reglamentación por tratarse de un imprevisto que es aprobado por la Asamblea

Debido a lo prolongada de la reunión, varias personas empiezan a retirarse, no obstante de a la solicitud tanto del señor Presidente de la Asamblea, como de la señora Administradora de la Corporación, para quedarse participando en el recinto.

#### **10. ELECCION DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA Y SUS SUPLENTES PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2.015.-**

Se recibe la siguiente plancha: Para Principales: Diego Roldán Luna, Apto. 1901, Carlos Humberto Molano, del Apto. 2402 y Marina Orduz del Apto. 2106, Arturo Orozco, del Parqueadero y María Cecilia Palacio V., del Parqueadero.

Para Suplentes: Jaime de Jesús López Maya, del Apto. 2405, Gilberto Carrasquilla

del Apto. 2102, Catalina Gómez Tello, del Apto. del 2303, Leonor Alvira del Apto. 2502 y Myriam de Carvajal, del Apto. 1805 y del Parqueadero.

No habiendo más planchas, el señor Presidente, la somete a votación de la Asamblea para aprobar a los integrantes de plancha en mención.

La Asamblea aprueba por mayoría con 28 Votos a favor y 2 votos en blanco, con un quórum de 51.346% para conformar la Junta Directiva de la Corporación de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi, a las siguientes personas: Para Principales.- Diego Roldán Luna, Apto. 1901, Carlos Humberto Molano, del Apto. 2402 y Marina Orduz del Apto. 2106, Arturo Orozco, del Parqueadero y María Cecilia Palacio V., del Parqueadero y para Suplentes.- Jaime de Jesús López Maya, del Apto. 2405, Gilberto Carrasquilla, del Apto. 2102, Catalina Gómez Tello, Apto. del 2303, Leonor Alvira del Apto. 2502 y Myriam de Carvajal, del Apto. 1805 y del Parqueadero.

Las siguientes personas aceptan y agradecen sus nombramientos en forma directa y a través de sus representantes, para conformar la Junta Directiva para el período 2.015, para Principales: Diego Roldán Luna, Apto. 1901, Arturo Orozco, del Parqueadero, Carlos Humberto Molano, del Apto. 2402, María Cecilia Palacio V., del Local 3. y Marina Orduz del Apto. 2106. Para Suplentes: Jaime de Jesús López Maya, del Apto. 2405, Gilberto Carrasquilla, del Apto. 2102, Catalina Gómez Tello, Apto. del 2303, Myriam de Carvajal, del Apto. 1805 y Leonor Alvira del Apto. 2502.

#### **11. ELECCION DEL REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2.015.-**

El señor Carlos Humberto Molano somete a consideración de la Asamblea la ratificación del nombramiento del señor Pablo Francisco Mosquera, contador público titulado con Tarjeta Profesional No. 14936-T e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.968.766, y de su suplente señora Liliana Ramos, contadora pública titulada con Tarjeta Profesional No. 49537-T e identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 34.546.510.

La Asamblea aprueba por mayoría con 28 Votos a favor y 2 votos en blanco, con un quórum de 51.346% la ratificación del nombramiento del señor Pablo Francisco Mosquera, contador público titulado con Tarjeta Profesional No. 14936-T e identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.968.766 y de su suplente señora Liliana Ramos, contadora pública titulada con Tarjeta Profesional No. 49537-T e identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 34.546.510. El señor Pablo Francisco Mosquera y la señora Liliana Ramos agradecen y aceptan la ratificación de su nombramiento.

#### **12. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.-**

El Presidente, señor Molano consulta al señor Luis Alfonso Salazar, propietario del apartamento 1505, si desea conformar el Comité de Convivencia, quien responde que no.

La señora Administradora informa que la presente Asamblea es económica, motivo por el cual no se puede presentar Reglamento de Convivencia para aprobación.

Como ha sido la costumbre en el Edificio nadie se postula para integrar este Comité. Ante esta situación y teniendo en cuenta el Reglamento de Convivencia que preparó el señor Fernando Sabanés, propietario del apartamento 2203, el señor Carlos Humberto Molano, propone que el señor Sabanés presida el Comité de Convivencia, lo cual no es viable en este momento porque no se postularon más integrantes para el Comité. Por lo cual se solicita se delegue en la Junta la elección del Comité de Convivencia.

Se aprueba por unanimidad que la Junta la elija el Comité de Convivencia con 30 Votos a favor, con un quórum de 52,156%

### 13. PROPOSICIONES Y VARIOS.-

La señora Leonor Alvira solicita se presente reclamación colectiva por parte de la Administración sobre el cobro del impuesto predial.

El señor Fernando Bolaños manifiesta que Planeación ha hecho nuevo estudio, ellos tienen factores de ponderación y como estamos en zona residencia, están tomando en cuenta los parqueaderos.

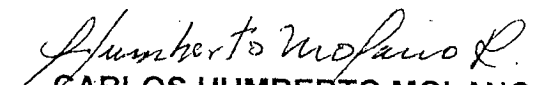
El señor Gilberto Carrasquilla solicita a la administración que se lidere la reclamación y si es posible contratar a una persona para llevar a cabo la reclamación. Se pueden recepcionar todas las solicitudes individuales demostrando a través de la escritura que el apartamento no tiene parqueadero. Insiste que personalmente no nos dá resultado porque aquí hay mucho propietario que no vive en Colombia y tenemos además el antecedente de que todo el mundo no participa.

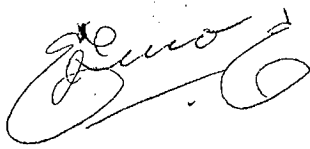
El señor Carlos Humberto Molano, comenta que la ingeniera que nos colaboró con la reclamación del Estrato, persona de mucha experiencia en el campo, nos cobró \$700.000, dinero que se pagó del ingreso de las cuotas de administración. Unos honorarios por hacer un trabajo a todos los copropietarios va a costar mucho más.

Es importante tener en cuenta que los gastos los debe asumir el propietario de cada apartamento, por lo cual no se hará necesario citar a Asamblea Extraordinaria para asumir este costo. Se puede facilitar la información a la ingeniera con relación a la cuenta de cobro del predial por tipo de apartamento y posteriormente pasar una circular informando a los propietarios por tipo de apartamento el costo de este trabajo para que ellos tomen la decisión.

Como Plan B, podemos opcionar un abogado, sin embargo no debemos desaprovechar los conocimientos de la ingeniera que nos colaboró con la reclamación del Estrato. Esto debe de hacerse rápido.

Agotados los temas, siendo las 11:20 p.m. se dá por terminada la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi 2.015 celebrada el Martes 17 de Marzo de 2.015 con la asistencia de 30 asambleístas con y un quórum del 52,156%.

  
**CARLOS HUMBERTO MOLANO**  
Presidente Asamblea

  
**ELIZABETH FRANCO E.**  
Secretaria de la Asamblea

28

CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL  
EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI  
NIT 890.306.875-1

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
ACTA No.042/2002

En la ciudad de Santiago de Cali, siendo las 8:00 p.m. del día veinticinco (25) de marzo de 2003, en virtud de la convocatoria realizada por la Administradora de la Copropiedad mediante comunicación escrita enviada a todos los copropietarios el día 6 de marzo de 2003; se realizó la presente Asamblea General de Copropietarios en primera convocatoria de acuerdo con el capítulo 10 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, en el salón de reuniones de la Copropiedad.

El Orden del Día propuesto en la convocatoria fue el siguiente:

1. Verificación del Quórum
2. Informe de la Comisión encargada de aprobar el Acta de Asamblea General Extraordinaria No.041 del 3 de septiembre de 2002.
3. Nombramiento Presidente y Secretario
4. Nombramiento comisión encargada de aprobar el acta de esta Asamblea.
5. Informes Administrador, Consejo de Administración y Revisor Fiscal
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2002
7. Presentación y aprobación Proyecto de Presupuesto presente vigencia 1 de enero al 31 de diciembre de 2003.
8. Cuota de administración
9. Elección de los miembros del Consejo de Administración.
10. Elección y aceptación del cargo de Revisor Fiscal y suplente.
11. Proposiciones y Varios

La presente convocatoria se hizo en los términos del Capítulo 10 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, de no existir quórum, se hará una segunda convocatoria que se realizará el tercer (3) día hábil siguiente a esta primera convocatoria, es decir el día 1 de abril de 2003 a las 8:00 p.m. en la cual se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 675, decisiones que obligarán a los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y a los demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la Copropiedad de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 675.

Se informó a los Copropietarios que en el evento de no poder asistir se podían hacer representar a través de un poder especial del cual se adjunto modelo de poder y/o enviar comunicación escrita con su decisión sobre cualquiera de los temas del orden del día.

Para mayor Información los Estados Financieros de la anterior vigencia y el Proyecto de presupuesto de la presente vigencia se pusieron a disposición en la Oficina de Administración para quienes desearan copias pudieran solicitarlo.

Se dejó constancia que a partir de la presente convocatoria, en la Oficina de Administración se encontraban a disposición de los propietarios, los libros auxiliares, los comprobantes y sus soportes contables, de igual forma se adjuntó la relación de los propietarios que adeudan cuotas de administración, de acuerdo con lo establecido por la Ley 675 en su parágrafo 2º del artículo 39.

Asistieron las siguientes personas:

UNIDAD APTO	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	COEF.
803	GUSTAVO FRANCO	EL MISMO	0.32%
1004	OMAR CHAVARRO Y MARIA AMIRA DE CHAVARRO	ADIELA CORTES	0.30%
1101	SILVIA NAVIA DE R.	EL MISMO	0.39%
1102	LEONILA SALAZAR	EL MISMO	0.20%
1107	AURA DE RESTREPO	EL MISMO	0.49%
1401	OCTAVIO GIRALDO NEIRA	EL MISMO	0.39%
1402	MANUEL ANTONIO LOPEZ	EL MISMO	0.20%
1404	MARGÓTH CAMARGO	MANUEL S. SERNA	0.30%
1405	ARMANDO MESIAS R.	JAIME LOPEZ MAYA	0.49%
1501	DIEGO E. PIEDRAHITA	LUIS ALFONSO SALAZAR	0.39%
1504	ANDRES BARBOSA	ITZA RODRIGUEZ	0.30%
1505	MARIO NAVIA V	MANUEL S. SERNA	0.49%
1506	MANUEL ANTONIO LOPEZ	EL MISMO	0.25%
1604	MARIA ELENA CORTES	MANUEL S. SERNA	0.30%
1605	CLAUDIO BORRERO Q.	EDWARD FRANZ V	0.49%
1607	OSCAR MARINO RIVERA B	ITZA RODRIGUEZ	0.49%
1705	ELIZABETH RODRIGUEZ E	EL MISMO	0.49%
1805	ARISTIZABAL TAYLOR & CIA	MIRIAM CARVAJAL DE A.	0.49%
1901	DIEGO ROLDAN LUNA	LUZ MARIA SOTO	0.39%
1903	HAROLD ARISTIZABAL	NIDYA SALAZAR	0.32%
1904	FABIAN VARGAS CONCHA	EL MISMO	0.30%
2001	JORGE E. PAIPA JABRE	LUIS ALFONSO SALAZAR	0.39%
2003	UBERTO GARCIA OROZCO	EL MISMO	0.32%
2004	LUIS ALFONSO SALAZAR	EL MISMO	0.30%
2007	MARGARITA RESTREPO	CRUZ ELENA VASQUEZ	0.49%
2102	MARGARITA RESTREPO	CRUZ ELENA VASQUEZ	0.20%
2104	ARTURO ROA	JUAN CARLOS ROA	0.30%
2105	JOSEFINA MARTINEZ M	EL MISMO	0.49%
2106	ALBERTO ROSAS LINARES	EL MISMO	0.25%
2201	ROSALBA DIAZ DE SIERRA	EL MISMO	0.39%
2303	CATALINA GOMEZ TELLO Y ANA JOAQUINA TELLO	FERNANDO BOLAÑOS G	0.32%
2304	HERNAN MONCADA A.	LUIS ALFONSO SALAZAR	0.30%
2401	HELGA DE MARTINEZ	MANUEL S. SERNA	0.39%
2301-2302	MARIA DEL PILAR POSADA Y ANA RIOS DE POSADA	LEONOR DE ARISTIZABAL	0.59%
2403	RUBY BOLAÑOS GIL	FERNANDO BOLAÑOS G	0.32%
2405	JAIME LOPEZ MAYA Y MARIA TERESA ARCE CESÁR	EL MISMO	0.49%
2501	ANDRES E. GONZALEZ	EL MISMO	1.22%
2502	LEONOR A. DE ARISTIZABAL	EL MISMO	1.22%
	TOTAL COEFICIENTES APARTAMENTOS		<u>15.76%</u> X Asamblea
LOCAL 3	SOCIEDAD PALACIO VILLEGAS	MARIA C. PALACIOS	2.11%
LOCAL 5	ARTURO OROZCO V	ARTURO OROZCO	1.05%
LOCAL 6	ARTURO OROZCO V	ARTURO OROZCO	1.05%
LOCAL 7	ARISTIZABAL TAYLOR & CIA	MIRYAM ARISTIZABAL	1.05%
LOCAL 9	HUGO MARTÍNEZ ZUÑIGA	ARTURO OROZCO V	1.48%
LOCAL 10	GLORIA ARISTIZABAL DE M	ARTURO OROZCO V	1.48%
LOCAL 11	HAROLD ARISTIZABAL	NIDYA SALAZAR	1.05%
PARQUEADERO	COMERCIADORA LTDA	ARTURO OROZCO V	39.02%
	TOTAL COEFICIENTES LOCALES Y PARQUEADERO		<u>47.24%</u> X Asamblea
	SUMATORIA TOTAL DE COEFICIENTES		<u>64.05%</u>

Acto seguido se puso a consideración el Orden del Día en vista de la importancia de tratar en un punto específico el tema de modificación del reglamento de propiedad horizontal

La Administradora explicó que por tratarse de una Asamblea de carácter Ordinario es válida la modificación del orden del día.

El Dr. Fernando Bolaños propone que se incluya dentro del orden del día un punto donde se pueda informar a los Asambleístas acerca de las conclusiones que con respecto al estudio del reglamento de propiedad horizontal se han informado al consejo de administración y considera justo que también los presentes en esta reunión puedan escucharlas y explicar los aspectos legales de la Copropiedad.

El Dr. Fabián Vargas manifiesta que como primer punto a tratar propuesto en la convocatoria está el de Verificación del quórum y que de acuerdo con la firma que le Dr. Orozco contrató y de acuerdo también con el estudio jurídico que a través del Consejo de Administración se delegó en el Dr. Fernando Bolaños, también informa que al respecto el Dr. Arturo Orozco iba a traer una respuesta a la Asamblea sobre lo que se habló en el pasado consejo de Administración.

Considera que es sano para los Asambleístas como autoridad máxima dentro de la Copropiedad que se conozcan estos aspectos porque existen dudas con respecto a cómo se va a configurar el quórum de esta reunión.

La Dra. Miryam Aristizabal en el momento de hacer la modificación del reglamento de propiedad horizontal se realicen varias citaciones al respecto y se trate allí el tema de modificación de los coeficientes, que por lo pronto debe seguirse operando con los coeficientes que hasta el momento rigen porque debemos acogernos a la ley 675 pero sólo en los artículos que son de orden público.

El Dr. Fabián Vargas Concha manifiesta que en vista que los presentes a esta reunión no están muy empapados de la nueva ley y es conveniente que se escuchen los argumentos del Dr. Fernando Bolaños y Dr. Arturo Orozco, con el fin de aclarar si hay o no el quórum que se requiere para sesionar.

El Dr. Uberto García dice que haya o no quórum la Asamblea quiere escuchar al Dr. Fernando Bolaños.

La Administradora reitera que se inserte dentro del orden del día un punto específico donde el Dr. Fernando Bolaños y Dr. Arturo Orozco puedan exponer sus puntos de vista y conclusiones al respecto y nos puedan ayudar aclarar este asunto.

~~El Sr. Manuel Serna, informa que en el Reglamento en alguna parte dice que toda la persona personas se le dan puntos (se refiere a porcentaje de coeficiente) de acuerdo con su área y a lo que paga, si el Parqueadero para \$140.000 sólo le corresponde el 0.83% y no 39.02%, solicita que se le explique al respecto.~~

El Dr. Arturo Orozco inicia su intervención informando que mientras no se modifiquen los estatutos o se declaren nulos, son los que rigen la Copropiedad y en ellos basa su explicación:

Según los Estatutos y las Actas el edificio consta de tres bloques: locales comerciales, parqueadero con salida a la calle y que según los estatutos y la ley son bienes privados y la Torre de apartamentos. Cada uno de éstos tiene sus bienes privados y comunes y hay unos bienes comunes a todo el edificio estos son el cilindro central donde se encuentran las columnas, por este cubo también pasan los ascensores de la Torre.

En los estatutos los parqueaderos tienen sus zonas comunes y privadas: las privadas son las zonas donde se parquea, las zonas comunes son las rampas.

~~Con respecto a los quórum explica que todo el edificio está regido por la Corporación de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi por adhesión. Porque cuando los que compraron en el Edificio y firmaron escrituras dijeron que conocían los Estatutos y que conocían la Corporación y que se adherían a ella.~~

~~De la Corporación se dice que va a administrar los bienes comunes de todo el edificio que son los cimientos, los pilotes los desagües, la subestación eléctrica, el strip telefonica y las zonas comunes totales que tenga la torre.~~

~~En esa Corporación tienen voz y voto todos los propietarios del los tres bloques. Y se computan~~

de acuerdo a los coeficientes que mientras no se cambien son los que nos rigen. Esta Corporación tiene su Asamblea y su Consejo de Administración

Hay una Asamblea Delegada de la Torre de Apartamentos que cuenta con un Consejo de Administración trata puntos concernientes única y exclusivamente a la Torre. Sólo los propietarios de la Torre tienen voz y voto en esa Asamblea Delegada. El parqueadero no tiene que intervenir en ella.

Iguualmente, Comerciodora tiene su Asamblea y su Junta.

Manifiesta el Dr. Arturo que, a su modo de ver hoy se está realizando la Asamblea de la Corporación Parqueadero y Torre Aristi, que es para la administración de todos los bienes comunes de todo el edificio.

Aconseja a los Asambleístas que hagan uso de la Asamblea Delegada para discutir los Asuntos de la Torre y que no se han hecho Asambleas de la Torre y que por eso con mucha razón se presentan incomodidades porque el Parqueadero vote con el 39,02%.

Por ello recomienda que en esta sesión se defina única y exclusivamente las cuestiones comunes de todo el Edificio. Informa que ha elaborado con la Administradora un proyecto de lo que se debe aportar para estas zonas comunes y de acuerdo con una fórmula contenida en el Acta No.015/02 se saca lo que debe pagar el parqueadero por ciertos aspectos como son parte proporcional del sueldo del administrador, gasto de papelería, y otros. Por estos conceptos hasta el momentos ha dado como resultado la suma de \$145.000.- pero, por el hecho de contribuir con este valor no puede el Parqueadero influir en las votaciones de la Asamblea de la Torre.

Cuando se reúna la Asamblea de la Torre establecen sus mayorías y cuál es su quórum para sesionar.

Manifiesta el Dr. Arturo Orozco que se debe definir qué tipo de asamblea es la que se está realizando el día de hoy. Para poder iniciar la respectiva votación en lo que corresponda al Parqueadero y tomen los residentes de la Torre las decisiones que correspondan a la Torre de Apartamentos.

Conclusiones

El Señor Manuel Serna pregunta a qué coeficiente tiene derecho el Parqueadero. El Dr. Orozco manifiesta que en la Asamblea de la Torre no tiene participación, pero en la Asamblea de la Corporación tiene el 39,02%.

El Sr. Serna manifiesta que durante 30 años el Parqueadero siempre ha entrado a definir situaciones de la Torre con el 39,02%. Hace un recuento de cuando el Sr. Dario Palacios (q.e.p.d.) asistía a las reuniones y pero no participaba de las decisiones, no entiende por qué posterior a su fallecimiento el Parqueadero ha intervenido siempre en las decisiones que son exclusivas de la Torre.

Finalizada la intervención del Dr. Orozco, el Dr. Fabián Vargas concha manifiesta que con el objetivo de ir aclarando las ideas y como la Asamblea que es la máxima autoridad está pidiendo la Intervención del Dr. Bolaños procede a concederle la palabra con el fin de conocer sus inquietudes y cuál es su posición jurídica con respecto al tema.

El Dr. Bolaños retoma la idea del Dr. Orozco en donde indica que el Edificio está compuesto por un bloque de apartamentos, uno correspondiente al Parqueadero y el de los locales; y que éstos son tres bloques totalmente diferenciados que funcional y estructuralmente funcionan por separado, ésta es la Tesis del Dr. Arturo Orozco.

Explica que la ley 143 de 1959 prohibía expresamente esa división en bloques. Para el año 1971 cuando se construyó el Edificio, esa ley de 1959 decía que para efectos de la ley 182 de 1948 y el decreto reglamentario 1335 del 59 que era el que reglamentaba la ley 182 de 1948 en su artículo sexto decía que para todos los efectos de la ley 182 y del decreto 1335 del 1959 se consideraran estos tres bloques como una soia unidad.

No se puede hablar de tres bloques separados porque eso va en contra de la Ley.

Pero, para que se entienda bien acerca de lo que se está hablando se debe entender primero que es el régimen de propiedad horizontal. Una breve explicación es que por ejemplo una sola persona es dueña de su terreno, y a partir de 1948 como consecuencia de la barbarie ocurrida en Bogotá, El gobierno expidió un decreto el cual decía que toda esa gente que quedó sin vivienda pudiera ser propietarios de unos pequeños lotes de terreno, ese decreto se convertiría posteriormente en la ley 182 de 1948.

Entonces esta ley dice que varias personas pueden ser propietarias de un pequeño terreno siempre y cuando se reúnan y lleguen a un acuerdo de convivencia que indique las normas bajo las cuales se regirán las familias que deban vivir en las unidades construidas.

Lo cual quiere decir que lo que prima es un acuerdo de voluntades entre todas las personas que está contemplado en el reglamento de propiedad donde dice cuáles son las áreas comunes, las privadas, cuáles son los porcentajes de participación, cuáles son los derechos y las obligaciones que se tienen. Todo esto está contemplado en su la ley 182 en su artículo 9.

Lo anterior quiere decir que cuando en el año de 1971 se construía el Edificio ya había una ley con 12 años de vigencia.

En el año 2002, la Corte Constitucional se pronuncia por medio de su sentencia 488 – que la trajeron al Edificio los expertos de la firma Martínez & Martínez ..., esta sentencia dice en el numeral 4.1, habla de la propiedad con base en la ley 182 de 1948, lo cual indica que los sabios que saben de leyes empiezan a analizar como era la propiedad en el año de 1948 que se basaba en el acuerdo de voluntades que consistía en que todas las personas se reunían y elaboraban entre todos el reglamento. Que en la actualidad nos pesa y aplasta con un 39% cuando solamente están aportando un 0.8%. Los primeros compradores en ese entonces tenían el derecho de decir que no era justo que se ejerciera un 39% que conjuntamente con el de los locales suman aproximadamente 50,56% como se obtuvo en la asamblea de 1992.

En esa Asamblea realizada en el Hotel Aristi, la participación fue 39,02% más lo que aportaron los locales comerciales y lograron una cifra del 50,56% con la participación que de la Dra. Leonor de Aristizabal que representaba algunas unidades incluyendo la suya. Sumados estos porcentajes se obtuvo una votación de algo más de la mitad. Lo cual concluye que la parte residencial que asistió sólo fue figura decorativa, que fueron a votar una cosa que los comerciales lo hicieron a su amañó.

Adicionalmente, después de 1971 se autorizó una construcción en el piso 25 cuando la ley también decía que era imposible que se podía autorizar una construcción en una sobre construcción no contaba con la votación unánime de todos los propietarios ya no de una Asamblea como para el caso de aprobación del reglamento.

En este edificio si había terraza, de acuerdo con los planos, donde se construyó el piso 25.

Lo que hoy es un perjuicio porque nuestra comunidad de la tercera edad que hoy se sientan en las bancas y los niños bajan a la recepción con la bicicleta o a jugar pelota y esto genera conflictos y no se está viviendo en paz porque no se están las normas que se debían cumplir con la construcción de esta terraza para zona de esparcimiento.

Ahora bien, cuando en 1971 existía la ley 64 de 1966 que fue una ley especial que promulgó el Congreso de la República de Colombia; a favor de Cali, porque en aquella época la ciudad estaba atravesando por una situación de acinamiento de vivienda lo cual era un problema de salubridad. Entonces se le dio facultades a los Consejos para que ellos regularan el tema de la vivienda en Cali, con base en esto el Consejo Municipal expidió el Decreto 016 de 1969 éste tenía que aplicarse.

En ese acuerdo se permitía construir viviendas multifamiliares, conjuntos residenciales, edificios pero, siempre y cuando todas las áreas y accesos de la edificación permanezcan comunes y libres que sean del dominio de todos los copropietarios, y siempre y cuando a cada familia a cada unidad privada se le asigne un parqueadero, esto era lo que la Norma decía dos años antes construir el Edificio, o sea que para el año 1971 de acuerdo con lo anterior esto era lo que debería haberse hecho.



Y para vender el parqueadero necesitaban la aprobación unánime de todos los propietarios de los apartamentos como también para darle un destino diferente a la Terraza. Es así como lo indica también la Sentencia 488 de la Corte Constitucional. Esto concluye que como es sabido que todos los copropietarios no aprobaron esta sobreconstrucción en el piso 25y si tampoco aprobaron entre todos, por unanimidad, el reglamento de propiedad horizontal, estas dos cosas son ilegales.

A parte de que la copropiedad se quedó sin su terraza y sin su parqueadero, se quedó con un 39% encima cuando ninguno de los copropietarios tiene siquiera el 1%.

Pregunta el Dr. Bolaños qué fórmula legal puede justificar que durante 32 años se haya vivido manipulados. Hace un llamado a la comunidad para decir basta y reclamar lo que por ley corresponde, porque se cuentan con las pruebas suficientes para reclamar los derechos de los copropietarios.

El Dr. Bolaños deja en claro que no hace esta reclamación con el fin de percibir ingresos monetario de la copropiedad sino con el objetivo que todos los copropietarios tengan lo que por ley corresponde. Por ello presentará a su nombre el proceso.

También aclara que el artículo 3 de la ley 182 establecía que esos bienes que eran necesarios para nuestro uso y disfrute de nuestros apartamentos como los parqueaderos y de los cuales depende nuestra seguridad, esos bienes son comunes y son indivisibles de los apartamentos, o sea que son unidos con los apartamentos, de tal forma que en el año 1971 cuando se entregaron los apartamentos debieron haberse entregado también los parqueaderos. Como no se hizo y han sido explotados durante todos esta tiempo eso constituye un uso ilícito.

Vale la pena anotar que bajo las circunstancias de inseguridad que se está viviendo en nuestro país se puede poner un ejemplo muy claro y sería si un grupo guerrillero ingresa en cuatro vehículos al Parqueadero de la copropiedad que es público y sólo necesita pagar un tiquete de parqueo y con eso ya están en nuestra casa, y sólo encuentran un vigilante que no revisa los baúles, ni con espejos y todo esto como lo dijo la Dra. Leonor de Aristizabal es ineficaz porque lo único que es verdaderamente eficaz en estos casos son los perros antiexplosivos porque ellos están entrenados para olfatear explosivos. Por este motivo se le solicitó al Dr. Orozco proceder con esta medida de seguridad y sin embargo a la fecha no se ha hecho nada al respecto.

Se debe tener muy en cuenta que la Copropiedad se encuentra ubicada en una zona de alto riesgo porque estamos ubicados entre la gobernación, el Palacio de Justicia, La Procuraduría, las Fiscalías, pero, ellos si tienen seguridad y utilizan perros antiexplosivos porque cuentan con el dinero para realizar este tipo de medidas.

No se puede decir lo mismo de la Copropiedad ya que nuestros bienes se encuentran en manos ajenas, y no contamos siquiera con los recursos para comprarle dotación a los empleados y hubo la necesidad de liquidar el contrato de una de las aseadoras porque el presupuesto no alcanza.

El segundo caso a exponer es que los atentados se están haciendo a través de los parqueaderos, y si se quiere sembrar confusión en la ciudad basta con poner una bomba en este edificio. Y esto es posible porque en el año 1992 pusieron una bomba y fue ocasionó confusión en toda la comunidad.

El Sr. Manuel Serna manifiesta que los apartamentos del piso 24 en los planos figuran sus linderos por el cenit con la terraza.

Pide la palabra el Dr. Arturo Orozco para aclarar que la ley 182 de 1948 obligaba a los reglamentos debían ser acordados por unanimidad de los interesados, que son los que otorgan la escritura de constitución de la propiedad horizontal, en este caso, Parqueadero Aristizabal y & Cía. Como los tratadistas dicen que nada se opone a que una sola persona fraccione con el ánimo de someterlo a propiedad horizontal con el fin de dar venta a los distintos pisos, en tal caso el será el único interesado y a los posteriores adquirentes del derecho sólo les corresponderá adherirse a ello.

El reglamento es por norma general un contrato de adhesión pues sus cláusulas no son discutidas, ni hay acuerdo previo respecto de ello cuando son insertados por el propietario inicial. Y una vez cumplidos los requisitos legales son presentados a los futuros adquirientes quienes sólo pueden optar por comprar si están de acuerdo con el reglamento o abstenerse de hacerlo. Es además solemne ya que requiere ser elevado a escritura pública y ser registrado en la Oficina de Registros de Instrumentos del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble.

Entonces, el argumento que el reglamento no es válido porque no hubo unanimidad y la prueba que la administradora certificó que no había habido un acta de la Corporación de Propietarios donde hubo una unanimidad de la Asamblea se solicitó a quien no corresponde porque el acta es de la sociedad Parqueadero Aristizabal & cía y quien debe certificar es la Sociedad que elaboró los reglamentos.

Agrega el Dr. Arturo explica que se debe tener en cuenta lo que dice la ley y los tratadistas que el reglamento es un contrato de adhesión, y si no les gusta deben entrar a tumbarlo. El Dr. Bolaños le dice que la corte indica que es consensual; el Dr. Orozco le dice que tiene razón pero es consensual y todos los socios de Parqueadero Aristizabal que fueron lo que elaboraron el reglamento de propiedad horizontal estuvieron de acuerdo.

Finalmente, el Dr. Orozco considera no ser este el fuero jurídico para discutir el tema sino que lo son los Tribunales. Y hace un resumen de las personas que intervinieron en la construcción del Edificio y elaboración de los estatutos que según lo dicho en esta asamblea fueron lo que "engañaron" a todos los compradores fueron:

1. El Dr. Walter Aristizabal, Gerente de Parqueadero Aristizabal & Cía.
2. Dra. Eneyda Montaña de Ortiz – Jefe de la sección de licencias y control de construcciones, esta Doctora estudio los documentos presentados y conocía que existían las leyes anteriores y conceptúo mediante oficio SJ-135 de 1971 que la documentación presentada estaba acorde con las exigencias de la ley y sus decretos reglamentarios.
3. El Dr. Carlos Holquín Sardi, Alcalde de Cali en ese entonces, hoy Senador de la República, quien con base del concepto favorable de planeación estudia y aprueba todos y cada uno de los documentos presentados y declara que el Edificio cumple con las exigencias de la Ley 182 y sus decretos reglamentarios y firma la Resolución 164 de octubre 13 de 1971.

Esta declaración es de vital importancia porque el artículo 19 de la ley 182 prescribe que la dirección de Obras públicas municipales o la entidad o funcionario que haga sus veces decidirá si el edificio que se proyecte construir y dividir cumple con las exigencias del reglamento contenido en el decreto 1335 y también prescribe que esta declaración una vez hecha es irrevocable.

De manera que no es en esta reunión que se debe decidir si el Edificio cumplió o no con los requisitos de ley sino las autoridades.

4. El Dr. Eduardo Lalinde Calero – Notario segundo – quien elevó a escritura pública el reglamento de propiedad del Parqueadero y Torre Aristi.
5. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a quien el mismo artículo 19 de la ley 182 prohibía inscribir las escrituras de constitución o traspaso de escrituras sobre propiedad horizontal si no encontraba en ellas inserta copia auténtica de la declaración municipal y el reglamento de Copropiedad con todos sus requisitos
6. El Departamento Jurídico del Banco Central Hipotecario que el edificio cumplía con todos los requisitos para ser vendidos por propiedad horizontal. La Junta del mismo Banco y su Gerente quienes concedieron préstamos hipotecarios a los distintos copropietarios de los apartamentos basados en los estatutos. Reglamento que según su estudio llenaba los requisitos exigidos por la ley.

Recalca el Dr. Orozco que la importancia de la declaración irrevocable del Alcalde porque en la sentencia C-488 de 2002, al afirmar que es el reglamento original y de la aprobación irrevocable del mismo por las autoridades municipales del cual depende la seguridad y estabilidad del régimen y por ende la posibilidad de hacerlo oponible a terceros.

En consecuencia:

1. Mientras no sea declarado nulo el reglamento de copropiedad por un Juez de la República es obligación tener obligación de actuar de acuerdo con los Estatutos y las normas vigentes.
2. Es la Oficina de Registros la que hoy certifica cuáles son las áreas privadas y cuáles son las comunes al Parqueadero Aristi, y no nosotros.

Por todo lo anteriormente expuesto por el Dr. Arturo Orozco manifiesta que la Junta Directiva de Comerciadora Ltda. no acepta la propuesta ofrecida y está lista para defender su posición en los estrados judiciales.

Se le concede el uso de la palabra a la Dra. Leonor Alvira de Aristizabal la cual manifiesta que su apartamento, 2502, se hizo con la debida aprobación de planeación y también hubo resolución de la Alcaldía; y hace 30 años que tiene posesión de ese apartamento y lo compró a la Sociedad Parqueadero Aristizabal que era la dueña en ese momento del edificio, y lo planeó y lo construyó de acuerdo con los planos finales. Y cuando se vendieron los apartamentos los compradores sabían que los apartamentos no tenían parqueadero. Y que cuando se hace un proyecto de vivienda se hacen muchos planos pero no tiene que ser éstos los definitivos.

Y se dirige al Dr. Bolaños para decirle que ha hablado mucho en esta reunión de legalidad pero, ha atentado un poco contra todos los propietarios porque abrió una ventana dañando la fachada hacia el exterior del Edificio le enfatiza que esto solamente se lo podía aprobar la Asamblea.

El Sr. Juan Carlos Roa, representante por el apartamento 2104, manifiesta que una de las cosas que fundamenta una democracia es el derecho a la propiedad privada. Y cuando se compra un apartamento se debe tener en cuenta si tiene o no parqueaderos.

El Dr. Uberto García manifiesta que cuando compró su apartamento 2003, había la promesa de entregar parqueadero.

El Sr. Manuel Serna dice que tiene entendido que este edificio se construyó con una sola licencia y ésta dice que los locales son comerciales y en ninguna parte dice que el parqueadero sea comercial. Debían ser tres licencias. De cualquier forma si se hicieron muchos planos de todos ellos tuvo que sacarse uno sólo que era el proyecto final.

El Dr. Andrés González manifiesta que una cosa es una ley y otra un acuerdo municipal, la primera es para todo el país y la segunda para el municipio.

La Dra. Nidya Salazar, representante del Dr. Harold Aristizabal, manifiesta que el Dr. Bolaños está haciendo la interpretación de una norma a su parecer ya sus conocimientos. Pero no se pueden dejar llevar por un momento de efervescencia decir que se va a demandar porque son zonas comunes y nos pertenecen. Informa que también es abogada y considera que la interpretación de la ley se debe hacer con mucha mayor mesura y el Dr. Bolaños se estaba desbordando.

El Sr. Luis Alfonso Salazar le dice que el Dr. Bolaños está reclamando lo que le pertenece.

El Sr. Manuel Serna informa que hay unas doce personas que compraron apartamentos por planos y que a estas personas se les dijo que el parqueadero se le adjudicaban después.

El Dr. Alberto Rosas dice que se debe tener en cuenta de investigar dónde están los planos que están aprobados legalmente en su momento y de allí en adelante se haga todo el estudio. Porque a partir de esa aprobación se obtuvo la licencia, si posteriormente se hizo la reforma y ya se habían vendido apartamentos es donde debe intervenir la comunidad.

El Dr. Bolaños manifiesta que una forma de no entregar los parqueaderos que correspondían a los apartamentos era que el constructor hiciera el reglamento y así no se tiene que dar zonas comunes a nadie y se sienta el precedente de que la ley y las sentencias de la Corte ya no sirven, Pero no por el pensamiento de quien construyó el Edificio se debe cambiar la ley de propiedad horizontal por un contrato de adhesión.

La Dra. Miryam Aristizabal de Carvajal le dice al Dr. Bolaños que cuando se compra un apartamento y se quiere parqueadero de también pagar por él, y así mismo como el apartamento tiene una ficha catastral lo tiene también el parqueadero y también se pagan sus impuestos.

El Dr. Bolaños le dice que cuando se compra un apartamento es dueño también de las zonas comunes como se explica que los parqueaderos que son zonas comunes no pertenezcan a la copropiedad.

La Dra. Leonor Alvira de Aristizabal informa que al frente Unicentro se están construyendo apartamentos y que unos tiene parqueadero y otros lo tienen, entonces mal podría hacer los propietarios después demandar que se les de garajes si en un principio la posición es clara.

Los presentes en esta reunión preguntan si hay o no Asamblea.

El Dr. Alberto Rosas manifiesta que se carece de ciertos aspectos humanos en la Copropiedad, para una mejor calidez de la vivienda, y se puede tener en cuenta una posible conciliación.

La Sra. Itza Rodríguez manifiesta que contrario a lo que se dijo que en este edificio no se podía poner una bomba, considera que si se puede porque en el parqueadero no hay seguridad y no se toman la molestia de revisar los vehículos.

La Dra. Leonor Alvira de Aristizabal manifiesta que los mismos residentes deben tener presente cerrar la puerta de entrada por el sexto piso porque en ocasiones la ha encontrado ajustada y ello propicia que delincuentes aprovechen esta entrada principal para ingresar a la Torre de apartamentos.

El Dr. Manuel Serna manifiesta que en su Administración quiso instalar una reja en la terraza y la Dra. Leonor de Aristizabal fue la primera que se opuso argumentando que se hacía mucho ruido, no entiende entonces por qué si se pudo construir en la terraza del edificio el piso 25, por lo que es claro que no tienen balcón como los demás pisos.

El Dr. Andrés González se dirige a los Asambleístas y les informa que hay dos puntos que deben tener en cuenta que son una parte principal que es la propiedad privada de los apartamentos, y otra son las cosas que son subsanables por ejemplo: que no quedaron bien delimitados gramatical u ortográficamente los linderos, es algo que se subsana con una escritura de aclaración y una reforma al reglamento de propiedad horizontal. No que no se puede pensar es que la propiedad privada la vamos a cambiar o a modificar, porque eso son leyes de orden público.

De pronto, es posible o no que se hayan violado los acuerdos municipales, pero los acuerdos municipales y los estatutos se pueden subsanar. Mientras existan los actuales estatutos deben cumplirse aunque incomode el porcentaje de participación del parqueadero frente a los mínimos de los apartamentos. Pero tenemos la oportunidad de reformar los estatutos y aclarar todos estos aspectos.

Una vez terminadas estas intervenciones el Dr. Fabián Vargas manifiesta que se está tratando de establecer con respecto a los habitantes de la Torre para ver si se puede iniciar el Asamblea.

La Administradora informa que en esta reunión se encuentra presente el 15.76% del total de coeficientes de propiedad horizontal de la Torre de apartamentos y el total que corresponde a todos los apartamentos es el 41.48%.

De acuerdo con lo anterior no se puede sesionar y se debe hacer una segunda convocatoria para Asamblea General de Copropietarios.

El Sr. Manuel Serna pregunta al Dr. Orozco por qué para esta reunión dice que no vale su puntaje del 39%.

El Dr. Orozco le aclara al señor Serna que su porcentaje si tiene validez para la Asamblea de Copropietarios de todo el Edificio, para este efecto la señorita Administradora hace sus cálculos y le informa a la Asamblea cuánto debe aportar para el presupuesto, y se elige el Junta Directiva de la Corporación.

Cuando se haga la Asamblea delegada de la Torre no asisten ni los locales ni el parqueadero, y definen solamente lo que concierne a la Torre de Apartamentos y su Consejo Administración delegada.

Siendo las 10:13 p.m. se da por terminada esta sesión en la Ciudad de Santiago de Cali, a los veinticinco (25) días del mes de marzo de dos mil tres (2003).

ESMERALDA RENDON OROZCO

FABIAN VARGAS CONCHA

122 38  
90

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA  
BORRADOR PARA ESTUDIO

ACTA No.043/2003

En la ciudad de Santiago de Cali, siendo las 8:25 p.m. del día primero (01) de abril de 2003, en virtud de la convocatoria realizada por la Administradora de la Copropiedad mediante comunicación escrita enviada a todos los copropietarios el día 26 de marzo de 2003; se realizó la presente Asamblea General de Copropietarios en segunda convocatoria de acuerdo con el capítulo 10 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, en el salón de reuniones de la Copropiedad.

El Orden del Día propuesto en la convocatoria fue el siguiente:

1. Verificación del Quórum
2. Informe de la Comisión encargada de aprobar el Acta de Asamblea General Extraordinaria No.041 del 3 de septiembre de 2002.
3. Nombramiento Presidente y Secretario
4. Nombramiento comisión encargada de aprobar el acta de esta Asamblea.
5. Informes Administrador, Consejo de Administración y Revisor Fiscal
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2002
7. Presentación y aprobación Proyecto de Presupuesto presente vigencia 1 de enero al 31 de diciembre de 2003.
8. Cuota de administración
9. Elección de los miembros del Consejo de Administración.
10. Elección y aceptación del cargo de Revisor Fiscal y suplente.
11. Proposiciones y Varios

La presente convocatoria se hizo en los términos del Capítulo 10 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. Por tratarse de una segunda convocatoria se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 675, decisiones que obligarán a los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y a los demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la Copropiedad de acuerdo con el artículo 37 de la Ley 675.

Se informó a los Copropietarios que en el evento de no poder asistir se podían hacer representar a través de un poder especial del cual se adjunto modelo de poder y/o enviar comunicación escrita con su decisión sobre cualquiera de los temas del orden del día.

Para mayor información los Estados Financieros de la anterior vigencia y el Proyecto de presupuesto de la presente vigencia se pusieron a disposición en la Oficina de Administración para quienes desearan copias pudieran solicitarlo.

Se dejó constancia que a partir de la presente convocatoria, en la Oficina de Administración se encontraban a disposición de los propietarios, los libros auxiliares, los comprobantes y sus soportes contables, de igual forma se adjuntó la relación de los propietarios que adeudan cuotas de administración, de acuerdo con lo establecido por la Ley 675 en su parágrafo 2º del artículo 39.

Asistieron las siguientes personas:

APTO.	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	COEF.
802	TRANSITO DE GARCIA	ANDRES FRANCO	0.20%
806	MARLENE ARANA	LUCY VALDEON	0.25%
904	ALICIA TRUJILLO	MARINA CHACIN SALTAREN	0.30%
907	FRANCOISE MAGNENAT DE C	JOSE JAVIER SALAZAR	0.49%
1101	SILVIA NAVIA DE RODRIGUEZ	EL MISMO	0.39%

TRIBUNAL DE CONFLICTOS DE INTERESES DE LA ALCA DE CALI  
 ESTE DOCUMENTO SE DESGLOSA EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 10 DE LA LEY 872 DE 2003

Este documento se desglosa en cumplimiento del artículo 10 de la Ley 872 de 2003, en el día 02 de noviembre de 2007.

Del proceso No. 2003-1856

Demandante: Fernando Bolaños Gil

Demandado: Municipio de Cali

Estado del proceso: Intermedio

Cali, 08 FEB 2009

En el día 02 de noviembre de 2007, se realizó la audiencia de conciliación y se acordó que el demandante Fernando Bolaños Gil comparezca en el día 08 de febrero de 2009, en el salón de reuniones de la Corporación de Cali.

- En el día 08 de febrero de 2009, se realizó la audiencia de conciliación y se acordó que el demandante Fernando Bolaños Gil comparezca en el día 08 de febrero de 2009, en el salón de reuniones de la Corporación de Cali.
1. Verificación del Quantum
  2. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  3. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  4. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  5. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  6. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  7. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  8. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  9. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  10. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  11. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa
  12. Informe de la Corporación de Cali de acuerdo al Acta de Asesoría General Externa

En el día 08 de febrero de 2009, se realizó la audiencia de conciliación y se acordó que el demandante Fernando Bolaños Gil comparezca en el día 08 de febrero de 2009, en el salón de reuniones de la Corporación de Cali.

En el día 08 de febrero de 2009, se realizó la audiencia de conciliación y se acordó que el demandante Fernando Bolaños Gil comparezca en el día 08 de febrero de 2009, en el salón de reuniones de la Corporación de Cali.

En el día 08 de febrero de 2009, se realizó la audiencia de conciliación y se acordó que el demandante Fernando Bolaños Gil comparezca en el día 08 de febrero de 2009, en el salón de reuniones de la Corporación de Cali.

PROPIETARIO	REPRESENTANTE	CORRE
FRANCISCO DE PAZ	ANDRES PARRA	03000
IGNACIO ALVARO	LUIS ALONSO	03200
ALBA TRINIDAD	MARINA CHALIN CALIARI	03000
FRANCISCO DE PAZ	JOSE JAVIER GONZALEZ	03000
FRANCISCO DE PAZ	JOSE JAVIER GONZALEZ	03000

123 39  
91

APTO.	PROPIETARIO	REPRESENTANTE	COEF.
1102	LEONILA SALAZAR	EL MISMO	0.20%
1203	JOSE SALOMON MALCA	JAIME LOPEZ MAYA	0.32%
1401	OCTAVIO GIRALDO NEIRA	EL MISMO	0.39%
1404	MARGOTH CAMARGO DE MATIZ	MANUEL S. SERNA	0.30%
1405	ARMANDO MESIAS RODRIGUEZ	JAIME LOPEZ MAYA	0.49%
1501	DIEGO ERNESTO PIEDRAHITA	JAIME LOPEZ MAYA	0.39%
1503	RAUL AGUALIMPIA MONTOYA	JAIME LOPEZ MAYA	0.32%
1505	MARIO NAVIA V	MANUEL S. SERNA	0.49%
1604	MARIA ELENA CORTES	MANUEL S. SERNA	0.30%
1605	CLAUDIO BORRERO Q	EDWARD FRANZ VALENCIA	0.49%
1607	OSCAR MARINO RIVERA B	ITZA RODRIGUEZ	0.49%
1701	MARIA DEL CARMEN SANCHEZ	JOSEFINA MARTINEZ M	0.39%
1702	ENCARNACION LUQUE	ITZA RODRIGUEZ	0.20%
1703	ALBA FIGUEROA	FRANCISCO DELLY	0.32%
1705	ELIZABETH RODRIGUEZ E	EL MISMO	0.49%
1801	RAUL AGUALIMPIA MONTOYA	JAIME LOPEZ MAYA	0.39%
1802	RAUL AGUALIMPIA MONTOYA	JAIME LOPEZ MAYA	0.20%
1805	ARISTIZABAL TAYLOR & CIA	ARTURO OROZCO V	0.49%
1904	FABIAN VARGAS CONCHA	EL MISMO	0.30%
2001	JORGE ELEAZAR PAIPA J	EL MISMO	0.39%
2004	LUIS ALFONSO SALAZAR	JAIME LOPEZ MAYA	0.30%
2007	MARGARITA RESTREPO V DE V	JAIME LOPEZ MAYA	0.49%
2102	MARGARITA RESTREPO V DE V	JAIME LOPEZ MAYA	0.49%
2105	JOSEFINA MARTINEZ M	EL MISMO	0.49%
2106	ALBERTO ROSAS LINARES	EL MISMO	0.25%
2201	ROSALBA DIAZ DE SEIRRA	EL MISMO	0.39%
2203	LUIS FELIPE CALERO	EL MISMO	0.32%
2301	ANA RIOS DE POSADA	LEONOR DE ARISTIZABAL	0.39%
2302	ANA RIOS DE POSADA	LEONOR DE ARISTIZABAL	0.20%
2305	HUGO HUMBERTO HOYOS R	EL MISMO	0.49%
2306	HUGO HUMBERTO HOYOS R	EL MISMO	0.25%
2307	JORGE ENRIQUE CASTRO	MANUEL S. SERNA	0.49%
2401	HELGA DE MARTINEZ	MANUEL S. SERNA	0.39%
2405	MA. THEREZA ARCE CESAR 50%	JAIME LOPEZ MAYA	0.49%
2407	EDELBERTO RICO BERNAL	EL MISMO	0.49%
2501	ANDRES GONZALEZ	EL MISMO	1.22%
2502	LEONOR DE ARISTIZABAL	EL MISMO	1.22%
TOTAL COEFICIENTES APARTAMENTOS			<u>17.34%</u>
LOCAL 5	ARTURO OROZCO VARELA	EL MISMO	1.05%
LOCAL 6	ARTURO OROZCO VARELA	EL MISMO	1.05%
LOCAL 7	ARISTIZABAL TAYLO 6 CIA	ARTURO OROZCO V	1.05%
PARQUEADERO	COMERCIALIZADORA LTDA.	ARTURO OROZCO V	39.02%
TOTAL COEFICIENTES LOCALES COMERCIALES Y PARQUEADERO			<u>42.17%</u>
SUMATORIA TOTAL DE COEFICIENTES			<u>59.51%</u>

## EJECUCION DEL ORDEN DEL DIA

### 1. VERIFICACION DEL QUORUM

El Dr. Fablán Vargas manifiesta que, debido a la disertación del Dr Orozco El ha solicitado el uso de la palabra para hacer una aclaración sobre la asamblea general y la asamblea delegada como también de la votación que corresponde a la parte comercial del Edificio y la votación que corresponde solamente a la Torre o apartamentos.

Teniendo el uso de la palabra el Dr. Arturo Orozco explica a los presentes que la idea es realizar dos asambleas: la Asamblea de la Corporación de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi que comprende todos los locales, el parqueadero y la torre cuyos coeficientes son 19.5%,





124/40  
9/2

39,02% y 41,48% respectivamente, este último constituye mayoría para la Torre de apartamentos.

Esa Corporación de propietarios donde el parqueadero tiene minoría sobre la Torre se encarga de los bienes comunes de todo el edificio es decir, el terreno, los cimientos, las columnas, la subestación eléctrica para el mantenimiento de estos conceptos existiría el presupuesto de todos. Este presupuesto que sería de aproximadamente \$450.000.- se debe mantener aparte del otro presupuesto para cuando se presenten algunas emergencias.

El Presupuesto de la Torre es el presupuesto que solo la parte habitacional aprueba, éste si es sustancioso y con este presupuesto se cubren los gastos de seguros, aseo, vigilancia, y todo lo que es exclusivamente de la Torre.

En este orden de ideas, el parqueadero, locales y torre votan por ese presupuesto de la Corporación y nombra su junta. Y la Asamblea delegada, o sea la asamblea de la Torre que maneja el 100% de su presupuesto y maneja su junta delegada.

Con el fin de cubrir el presupuesto de la Corporación propone que se aumente las cuotas en un 20% y propone una plancha para la junta directiva de la Corporación, una vez se aprueben este par de cosas los locales y parqueadero se retiran de la reunión y los representantes de los apartamentos siguen manejando al 100% su Asamblea de Copropietarios de la Torre, nombran su Junta, su revisor fiscal, proponen sus cuotas de administración y tratan todos los demás temas que sean de interés exclusivo para los apartamentos.

El Sr. Manuel Sema pregunta por qué después de treinta años es apenas hasta este momento cuando hacen énfasis en este tema, y por qué el Edificio lleva el nombre de Corporación si ese nombre es sólo para entidades financieras y en la Cámara de Comercio le informaron que la Copropiedad no debe llamarse así.

El Dr. Orozco le informa que eso esta en los estatutos y si no están de acuerdo pueden cambiarlo todo.

El Dr. Fabián Vargas opina que la reunión no debe enfrascarse en este punto y pregunta a la Asamblea si decide por votación unánime que el Parqueadero se retire de la reunión.

El Sr. Alberto Rosas manifiesta que si en el presupuesto se detalló por separado estos dos conceptos se puede proseguir con la reunión, si no está discriminado de esta manera propone posponer la reunión para definir qué está gastando la Torre, parqueadero y locales y convocar nuevamente a la Asamblea, pues, considera que mientras no tengamos certeza de qué gastos corresponden a cada sector se puede incurrir en errores tales como aprobar un porcentaje de incremento que no cubra como debe ser el presupuesto de gastos.

El Sr. Hugo Hoyos solicita al señor Presidente de la Asamblea que se le de curso al orden del día.

El Dr. Octavio Giraldo pregunta en dónde se va a ubicar los sobrecostos que tiene la torre habitacional por razón de tener siete pisos de parqueadero, en cuál de las asambleas se tratará el tema. El Dr. Arturo Orozco le contesta que se tratará en la Asamblea de la Corporación porque se trata de un bien común.

El Dr. Giraldo manifiesta a la Administración que se requiere de un estudio con asesoría de algún ingeniero para que tengamos un verdadero estimativo en términos de kilovatios hora de la electricidad que gastan los tres ascensores. La administradora manifiesta que se debe tener en cuenta que participación tienen los locales y el parqueadero en el consumo de las zonas comunes.

El Dr. Andrés González manifiesta que tanto los locales como el parqueadero están usufructuando de la administración de la torre los seguros y del bienestar del resto de la torre con lo cual no se sienten involucrados pero deben involucrarse más desde el punto de vista económico.

El Sr. Maniuel Sema manifiesta que si el presupuesto fuera equitativo tendría que incrementarse la cuota de administración del parqueadero en un 400%.

CALI

2003-1856  
fernando polanco

Demandante: Municipio de Cali

Estado del proceso: Terminado

SECRETARIA

El presente proceso se dio origen en virtud de la denuncia presentada por el demandante...

El demandante alega que el demandado ha incurrido en un acto de corrupción...

El demandado alega que el acto de corrupción no se dio lugar...

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

En consecuencia, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

En consecuencia, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

En consecuencia, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

En consecuencia, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Valle del Cauca...

1254  
93

El Dr. Arturo Orozco propone nombrar una comisión para que presente un Informe sobre el presupuesto.

La Administradora manifiesta que dentro de sus funciones se encuentra la de elaborar y poner a consideración el presupuesto de gastos, por lo cual considera que es quien debe discriminar el presupuesto como lo está requiriendo la Asamblea a no ser que sea ésta quien disponga algo diferente.

De acuerdo con esto el Dr. Fabián Vargas manifiesta que no se le pueden quitar las facultades a la administradora, y que la comisión que se nombre sea para asesorar y colaborar con la elaboración de este presupuesto.

Finalmente la comisión queda conformada por el Dr. Octavio Giraldo, Sr. Alberto Rosas y el Dr. Arturo Orozco.

El Dr. Giraldo hace la observación que los dos presupuesto y las dos asambleas no son tan independientes por la estructura misma del edificio. O sea que no podríamos hacer presupuesto de la Corporación y presupuesto de la Torre de manera separada.

Y propone que se haga un receso y en 15 días, seguir la misma Asamblea, y convocar a la sesión de continuación.

La Administradora manifiesta estar de acuerdo con la propuesta del Dr. Giraldo, con el fin de discriminar el presupuesto y de esta manera establecer una cuota de administración a locales y parqueadero más acorde con su participación en la Copropiedad. Propone entonces, posponer el punto del presupuesto y cuota de administración y evacuar el resto del orden del día. Por lo anterior pregunta a la Asamblea si están de acuerdo o no con esto.

Los presentes a esta reunión manifiestan estar de acuerdo con esto.

En vista de lo anterior el Dr. Arturo Orozco opina que se posponga la reunión de la Corporación de Propietarios y que va a tener como principal objetivo aprobar el presupuesto, y que continúen la Asamblea de la Torre por lo cual pide permiso para retirarse.

De Acuerdo Con lo anterior se trató el siguiente orden del día:

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

El Dr. Fabián Vargas manifiesta que por tratarse de una segunda citación se puede sesionar con el quórum representado por los asistentes.

#### 2. INFORME DE LA COMISIÓN ENCARGADA DE APROBAR EL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA NO.041 DEL 3 DE SEPTIEMBRE DE 2002.

El Dr. Fabián Vargas informa que la comisión encargada para esta labor está integrada por el Sr. Manuel Serna y el Dr. Octavio Giraldo.

Acto seguido procede a dar lectura a la carta enviada por el Sr. Serna en la cual manifiesta no estar de acuerdo con este Acta; y la comunicación del Dr. Octavio Giraldo en la cual imparte su aprobación para el acta en mención.

El Dr. Octavio Giraldo hace la aclaración que el Sr. Serna no entiende cuál es el oficio aprobando del acta. Puesto que el señor Serna no aprueba otras cosa pero, el Acta refleja lo que sucedió en la reunión y El no puede decir que no es así.

Se cometió el error de nombrar sólo dos personas, por lo cual la Asamblea tiene que entrar aprobar el Acta, y que tener en cuenta en el futuro que la comisión sea integrada mínimo por tres personas para que vuelva a presentar esta situación.

402

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

Este documento se desglosa en cumplimiento del auto de fecha 02 de Mayo de 2007

02 de Mayo de 2007

2003-1856

Demanda: Reynaldo Bolaño Gil

Demandado: Municipio de Cali

Estado del proceso: terminado

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional, en el proceso de selección de los miembros de la Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

La Comisión de la Corte Constitucional por el Dr. Octavio Gaviria, Dr. Alberto Rojas y el Dr. ...

El presente es el resultado de la revisión de los expedientes de esta Comisión de la Corte Constitucional y de la Sala IV de la Corte Constitucional.

42  
+26  
94

El Señor Manuel Serna manifiesta a la Asamblea que no está de acuerdo con el acta porque no se indica quienes votan a favor o en contra de los temas tratados,

El Dr. Octavio Giraldo hace la aclaración: tiene razón el sr. Serna que cuando se somete algo a votación se puede poner quienes votan en pro y en contra, porque la Asamblea lo define, si alguien pide que se verifique la votación, si nadie lo pide no es necesario. Tampoco se debe transcribir absolutamente todo lo que cada uno de los asistentes digan, lo que el acta debe reflejar son las discusiones de sustancia y las decisiones finales y las votaciones y elección del Consejo de Administración y otros.

De acuerdo con esto se pide a la Asamblea manifestar su opinión sobre el Acta No.041 del 3 de septiembre de 2002, la cual es aprobada con las observaciones realizadas por el Señor Serna.

Se presentaron 21 votos a favor y 5 en contra que corresponden a los representados por el Sr. Serna.

### 3. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO

Actuará como presidente de esta reunión el Dr. Fabián Vargas Concha y como secretaria Esmerada Rendón Orozco.

### 4. NOMBRAMIENTO COMISIÓN ENCARGADA DE APROBAR EL ACTA DE ESTA ASAMBLEA.

Quedó conformada por los Dres. Octavio Giraldo, Andrés González y el Sr. Manuel Serna.

### 5. INFORMES ADMINISTRADOR, CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y REVISOR FISCAL

#### 1. INFORME ADMINISTRADOR: se transcribe textualmente:

#### "INFORME ADMINISTRACION AÑO 2002

A continuación relaciono los aspectos más relevantes de gestión durante el año 2002:

#### 1. SEGURIDAD DEL EDIFICIO

Polarizado de vidrios de la puerta de entrada principal al Edificio.  
Instalación de barrotes en aluminio en la puerta de entrada al Edificio para reforzar la seguridad.  
Compra e instalación de dos reflectores en puerta entrada al Edificio.  
Instalación de alarma para Edificio

Adicionalmente, debido a la situación de inseguridad por la que atraviesa el país y por los atentados terroristas sucedidos en los últimos meses, se solicitó por medio de un derecho de petición dirigido a la SIPOL, una inspección general de la Copropiedad en materia de seguridad. Esta inspección se realizó los días 18 y 19 de marzo e incluyó recorridos desde la terraza del Edificio, zonas comunes e inspección directa al parqueadero, censos dentro y fuera de la copropiedad y filmaciones.

El dictamen sobre el estado de seguridad de la Copropiedad y sus recomendaciones nos llegarán por escrito en el transcurso de esta semana. Una vez recibido este informe se procederá a informar a todos los Copropietarios y a tomar las medidas del caso.

#### 2. MANTENIMIENTO

Mantenimiento – materiales y montaje – motor motobomba #1  
Arreglo tubería principal motobombas  
Compra de materiales para arreglos hidráulicos  
Resanes en Impermeabilización de sifones en terraza  
Mantenimiento -reposición y arreglo y limpieza- de lámparas en las zonas comunes del Edificio.  
Recarga de Extintores

43  
127  
95

Compra, instalación y calibración de brazo hidráulico en la puerta de entrada  
 Compra de Caja de botellas de agua para las baterías de la planta eléctrica  
 Cambio de llaves de paso  
 Organización por canaletas de cables de instalaciones eléctricas en recepción  
 Mantenimiento preventivo y correctivo equipos de oficina  
 Mantenimiento preventivo y correctivo computador  
 Pintura zona de aseo  
 Pintura Recepción y arreglos instalaciones eléctricas recepción  
 Pintura bestler de vigilantes  
 Resane pared buitrón en el piso 3

Se pidió a CAFASCOL revisar y rendir un informe técnico por escrito sobre el estado de los cables de tracción del ascensor No.2. Esta inspección técnica se realizó el 18 de marzo y el informe estará llegando a la Copropiedad en el transcurso de esta semana, igualmente en su momento se estará informando su resultado.

Reclamación ante EMCALI por alto consumo de energía en las zonas comunes. Se fijó revisión para el 11 de marzo pero no se llevó a cabo porque EMCALI no programó todo el personal que se requería para esta actividad. Estamos pendientes que nos fijen una nueva fecha y proseguir con las diligencias del caso para obtener la normalización del consumo de energía en zonas comunes.

### 3. SALUBRIDAD

Fumigaciones zonas comunes  
 Compra Botiquín para recepción  
 Compra canecas plásticas para basura

### 4. INVERSIONES EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Compra herramientas recepción  
 Compra de Fax

### 5. ASPECTOS FINANCIEROS

#### 5.1 FLUJO DE EFECTIVO AÑO 2002

Saldo según extracto a diciembre de 2001	\$ 6,289,227.24	
Más Saldo Banco Agrario	323,584.00	
Más consignaciones pendientes a diciembre de 2001	886,227.00	
Más Caja menor	220,000.00	
Total disponible a diciembre de 2001		7,719,038.24
MÁS RECAUDOS AÑO 2002		92,182,549.00
TOTAL RECAUDOS + SALDO INICIAL		\$ 99,901,587.24
MENOS PAGOS O DESEMBOLSOS		
GASTOS DE PERSONAL		\$ 50,685,749.00
Salarios	34,739,831.00	
Prestaciones sociales y aportes parafiscales	15,945,918.00	
HONORARIOS		\$ 6,521,833.00
Revisor Fiscal	1,534,680.00	
Contador	1,534,680.00	
Jurídicos	1,683,769.00	
Administrativos	1,768,704.00	
SEGUROS		\$ 3,700,062.00
Multirisgo zonas comunes copropiedad	3,700,062.00	
IMPUESTOS		\$ 674,000.00
Retención en la Fuente	674,000.00	
SERVICIOS		\$ 18,011,354.00
Energía	15,571,055.00	
Acueducto	1,188,439.00	
Telefónico	1,035,760.00	
Otros	216,100.00	

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

02 NOV 2007

2003-1856

Demandante: Fernando Poloño Gil

Demandado: Municipio de Cali

Estado del proceso: Terminado

Cali, 108 FEB 2008

SECRETARIA

Señor Fernando Poloño Gil, identificado con C.C. No. 10.000.000.000, comparece a este Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, en cumplimiento del auto de locha...

En virtud de lo anterior, se declara que el proceso se encuentra concluido y se archiva el expediente...

Señor Fernando Poloño Gil, identificado con C.C. No. 10.000.000.000, comparece a este Tribunal Contencioso Administrativo del Valle del Cauca, en cumplimiento del auto de locha...



GASTOS LEGALES		\$ 974,800.00
Notariales	569,800.00	
Otros - Consultas Jurisprudencias Internet	405,000.00	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		\$ 9,461,630.00
Construcciones y Edificaciones	8,858,130.00	
Equipo de computación y comunicación	603,500.00	
DIVERSOS		\$ 4,774,985.00
Implementos de aseo y cafetería	1,235,206.00	
Papelería y Fotocopias	869,350.00	
Transportes	82,000.00	
Varios	2,588,429.00	
Compra de Fax		\$ 320,000.00
FINANCIEROS		\$ 180,685.85
Gravámen Movimiento Financiero Bancarios	162,649.85	
	18,036.00	
<b>TOTAL PAGOS O DESEMBOLSOS</b>		<u>\$ 95,305,098.85</u>
EXCEDENTE OPERATIVO		<u>\$ 4,596,488.39</u>
Más INVERSIONES EN CDT's		<u>\$ 14,829,649.00</u>
<b>EXCEDENTE NETO DE TESORERIA</b>		<u>\$ 19,426,137.39</u>

128  
96  
44

ESMERALDA RENDON OROZCO  
Administradora".

Adicionalmente informa que envió cuenta de cobro a Unitel por concepto de consumo de energía desde el 30 de noviembre al 14 de mayo de 2003, por la suma de \$1.168.227.- y que este valor ya fue cancelado por parte de Unitel.

El Sr. Serna pregunta dónde están los \$4.596.488 de excedente del año 2002. La Administradora le aclara que corresponde al saldo en caja y en bancos al 31 de diciembre de 2002, y se han gastado en el transcurso de los meses enero y febrero, además se debe tener en cuenta que en el mes de enero de 2003, se presentó un daño eléctrico que tuvo un costo de más de tres millones de pesos y que fueron sufragados en su totalidad gracias a este excedente y a los ingresos corrientes de la administración, por lo cual no fue necesario hacer uso de los CDT's ni el cobro de una cuota extra de administración.

El Sr. Serna deja clara su inconformidad por cuanto habiendo un excedente no se le ha dado aún la dotación a los empleados. Además de manifestar que no está de acuerdo con que dos miembros suplentes del Consejo de Administración manipulen las decisiones o den órdenes a la Administradora, como tampoco está de acuerdo con que estos dos miembros suplentes hayan ordenado una bonificación para los empleados de EMCALI pues, a su criterio solamente el administrador o el presidente del Consejo de Administración podían haber aprobado este gasto. Pide además que se solicite a estos dos integrantes del Consejo hacer la devolución de este dinero, o pagarlo con la Administradora.

La Señora Rosalba Díaz de Sierra manifiesta estar de acuerdo con el Sr. Serna en el sentido que los miembros del Consejo de Administración no pueden dar órdenes al Administrador, si es necesario debe pedir autorización o consultar sólo con el Presidente del Consejo.

También opina que el daño eléctrico debe ser cubierto por la póliza de seguros de la Copropiedad.

La Administradora aclara que hay un Supervisor de mantenimiento y equipos nombrado por la Junta Directiva del año 1999, y que en cuanto a mantenimiento de motobomba, planta eléctrica e hidráulico está sujeta a lo que el supervisor opine. Sin embargo le aclara que ya ha tratado este asunto con el Consejo de Administración.

La Señora Marlina Chacín protesta porque a su criterio a la Administradora le hace falta relaciones humanas por cuanto no está pendiente de preguntar por la salud de los residentes cuando se operan o se enferman. La Administradora le hace énfasis que debe cumplir con su trabajo pero no tiene obligación de estar pendiente de la salud de los residentes del Edificio.

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

CALI

Este documento se desglosa en cumplimiento del auto de fecha

02 NOV 2007 del proceso No. 2003-1856

Actuante: Fernando Bolanos Gil

Demandado: Municipio de Cali

Estado del proceso: Terminado

Cali, 08 FEB 2009

SECRETARIA

00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479
00.008.479

El presente auto de providencia se emite en virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo.

En virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo, se declara que el Municipio de Cali es responsable por el daño causado por el suministro de energía eléctrica a la finca de los demandados.

El Municipio de Cali es responsable por el daño causado por el suministro de energía eléctrica a la finca de los demandados, en virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo.

La presente providencia se emite en virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo.

En virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo, se declara que el Municipio de Cali es responsable por el daño causado por el suministro de energía eléctrica a la finca de los demandados.

El Municipio de Cali es responsable por el daño causado por el suministro de energía eléctrica a la finca de los demandados, en virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo.

La presente providencia se emite en virtud de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo establecido en el artículo 188 del Código de Procedimiento Contencioso Administrativo.

129  
97  
45

El Dr. Fabián Vargas Concha informa que para estos temas hay un punto específico de Proposiciones y Varios.

La Sra. Itza Cuba Rodríguez manifiesta no estar de acuerdo con la publicación del nombre de su esposo Sr. Edward Franz Valencia en la cartelera de los deudores morosos por cuanto las 2 cuotas de administración pendiente del apartamento 1605 en el cual residen deben ser canceladas por el Dr. Claudio Borrero.

La Administradora explica el motivo que originó este asunto y le explicó a la Sra. Itza Cuba que en la lista de deudores morosos se publican tanto el propietario como el residente, a no ser que la Asamblea disponga lo contrario. El Dr. Fabián Vargas le aclara a la Sra. Rodríguez que, de acuerdo con la ley 675, el propietario y el inquilino son solidarios con la deuda de administración.

La Sra. Rodríguez solicita sea retirado el nombre de su esposo de la lista, por cuanto considera que esta no la forma de cobrar la administración, y mientras se encuentre allí publicado su esposo no se pondrá al día con la administración.

La Administradora y Presidente del Consejo le indican que si la idea es ponerse al día una vez sean retirados del cartel, inmediatamente serán retirados de éste con el fin de obtener su pago.

## 2. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Dr. Fabián Vargas Concha procede a rendir información sobre los procesos ejecutivos que están cursando en los Juzgados para lograr el cobro de las cuotas de administración que están debiendo algunos usuarios de la Torre.

1. APTO. 1905, Dra. Luz Elena Franco Escobar: se sacó a remate el primer 50% presenta un embargo de ejecuciones fiscales y otro de la empleada del servicio y que son cuantiosos, con este 50% de acuerdo a la Ley se cancelan esos dos procesos. El 50% restante está en este momento para proferir sentencia y sacarlo a remate.
2. APTO. 1804, Dr. Leonardo Pérez; se recibió un pago de \$4.000.000.-, desafortunadamente el Juez dio por terminado este proceso estando pendiente cuotas de administración desde enero de 2000, además de no decretar el pago de intereses moratorios porque la abogada que inició este proceso no los había invocado en la Demanda, a pesar de requerirle la ampliación del mandamiento de pago por las cuotas que se sigan causando dentro de los procesos, sin embargo el señor Juez no le pudo entender y manifestó no poder fallar con respecto a los intereses. Por lo cual se inició otro proceso por las cuotas de administración desde enero de 2000 a la fecha.
3. APTO. 1507 – Luis Escruería Márquez (q.e.p.d.): no se ha podido conseguir hasta la fecha el certificado de defunción para citar a los herederos determinados e indeterminados para que se notifiquen de la existencia del crédito y después notificar el mandamiento ejecutivo. Sin embargo se llegó a un acuerdo de pago con una de las herederas que tampoco ha cumplido.
4. APTO. 1207 – Olvert Montoya: este apartamento fue allanado por la Fiscalía, este proceso está para practicar la diligencia de secuestro pero como está bajo la vigilancia de la Dirección Nacional de Estupefacientes no se ha podido lograr el permiso de ellos. Sin embargo nos enviaron un formato para informar que sumas de dinero adeudaba este apartamento y otros datos los cuales ya fueron enviados a Bogotá.
5. APTO. 1104 – Julián Arroyave Aristizabal: ya en vista que se dictó sentencia se solicitará fecha para el secuestro y sacarlo a remate.
6. Se inició la demanda ejecutiva de los apartamentos 806 – Luis Fernando Morcillo; 1705 – Elizabeth Rodríguez y 2002 – Javier Edgardo Londoño.
7. APTO. 2407 – Edelberto Rico: no se puede iniciar un proceso ejecutivo porque el apartamento está dentro de un proceso hipotecario, se le está tratando de brindar la mayor colaboración para que solucione el problema con el proceso hipotecario y también con el

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

Este documento se declara en cumplimiento de la ley 86 de 1994

02 NOV 2007

2002-1856

Fernando Polanco

Municipio de Cali

Estado del proceso: Terminado

SECRETARIA

La presente es copia de la sentencia que se dicta en el presente proceso...

En consecuencia, se declara terminado el presente proceso...

Se declara terminado el presente proceso...

INFORME COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

En el presente informe se hace un resumen de los hechos...

El presente informe se hace en cumplimiento de la ley...

En consecuencia, se declara terminado el presente proceso...

Se declara terminado el presente proceso...

En consecuencia, se declara terminado el presente proceso...

Se declara terminado el presente proceso...

En consecuencia, se declara terminado el presente proceso...

Se declara terminado el presente proceso...

arrendatario que le ha incumplido con los pagos de arrendamiento y por ello el Sr. Edelberto se a atrasado más con sus cuotas.

En cuanto a la cartera morosa que no se encuentra en cobro ejecutivo, para su recuperación se está insistiendo en los cobros, sin embargo se presentan dificultades porque cada persona expresa su excusa para no pagar oportunamente.

## 6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

En vista que los Estados Financieros fueron entregados en fotocopias al inicio de la reunión, el Dr. Jaime Ordoñez Uribe, Revisor Fiscal de la Copropiedad procedió a aclarar las dudas que se presentaron y rindió su informe anual. Se anexa y hace parte integral de este Acta.

El Sr. Manual Serna manifiesta que si la Copropiedad quedó al 31 de diciembre adeudando algunas cuentas, no se puede hablar que se presento remanente o utilidad. La Sra. Islena Mondragón Giraldo, Asistente del Contador le aclara al Sr. Serna que la Contabilidad es de causación.

El Dr. Jorge Eleazar Paipa pregunta por qué el Balance figura con corte al 30 de diciembre. La Sra. Islena Mondragón le informa que dentro de los Estados Financieros se encuentran incluidos todos los movimientos contables ocurridos hasta el 31 de diciembre.

## 7. ELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Se presentan dos planchas, así:

PLANCHA No.1 – Propuesta por el Sr. Jaime López Maya

PRINCIPALES	SUPLENTES
Fabián Vargas Concha	Uberto García
Armando Mesías Rodríguez	Teresa Arce
Jorge Eleazar Paipa Jabré	Jaime López
Andrés González	Luis Alfonso Salazar
Octavio Giraldo	Alberto Rosas

PLANCHA No.2 – Propuesta por el Sr. Manuel Salvador Serna

PRINCIPALES	SUPLENTES
Jorge Paipa	Josefina Martínez
Octavio Giraldo	Silvia Navia
Alberto Rosas	Leonila Salazar
Rosalba Díaz	Manuel Serna
Maria Elena Cortés	Luz Marina Díaz

En vista que no se llegó a ningún acuerdo con respecto a las dos planchas propuestas, se solicita a los asistentes que deseen hacer parte del Consejo de Administración postularse para tal fin.

Se postulan las siguientes personas, y la votación es tomada por el Sr. Alberto Rosas, y confirmada por la Administradora, arrojando el siguiente resultado:

POSTULADO	No. DE VOTOS
Fabián Vargas Concha	36
Octavio Giraldo Nelra	28
Manuel Salvador Serna	11
Itza Cuba Rodríguez	17
Jorge Eleazar Paipa Jabré	10
Jaime López Maya	20
Andrés Eduardo González	17
Rosalba Díaz de Sierra	7
Alberto Rosas Linares	35

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL CAUCA

02 NOV 2007

2003-1856

Comandante: **Fernando Bolaño**  
Municipio de Cali

Demanda de: **terminado**

Estado del proceso: **terminado**  
Cali, 100 FEB 2008

*[Handwritten signature]*

El presente documento es el resultado de la diligencia de conciliación celebrada en el día 11 de febrero de 2008, en el despacho de la Sala de Conciliación del Tribunal Contencioso Administrativo del Cauca, en el municipio de Cali, a las 10:00 horas de la mañana.

En esta diligencia comparecieron el demandante, Sr. Fernando Bolaño, y el demandado, Sr. [Nombre], quienes expresaron su voluntad de conciliar y acordaron el presente convenio de conciliación.

El presente convenio de conciliación es el siguiente:

1. El demandante se compromete a pagar al demandado la suma de \$ [Monto] en concepto de [Detalle].

2. El demandado se compromete a [Detalle].

3. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

4. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

5. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

6. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

7. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

8. El presente convenio de conciliación es el siguiente:

1369  
49

Por cantidad de votos obtenidos se determinó quiénes serían los miembros principales y quiénes los suplentes. El Sr. Alberto Rosas manifiesta que para darle más participación a las personas que no han hecho parte de este organismo propone ser suplente y que la Sra. Itza Cuba Rodríguez sea miembro principal.

Adicionalmente, se observó que sólo hay elegidas 9 personas y falta una persona suplente. La Administradora pregunta entre los principales quién desea postularse. La Sra. Marina Chacín Saltaren manifiesta su deseo de participar.

En este orden de ideas, el Consejo de Administración quedó conformado de la siguiente manera:

## PRICIPALES

FABIAN VARGAS CONCHA  
ITZA CUBA RODRIGUEZ  
JORGE ELEAZAR PAIPA JABRE  
OCTAVIO GIRALDO NEIRA  
ANDRES EDUARDO GONZALEZ

## SUPLENTES

MANUEL SALVADOR SERNA ZAPATA  
ALBERTO ROSAS LINARES  
JAIIME LOPEZ MAYA  
ROSALBA DIAZ DE SIERRA  
MARINA CHACIN SALTAREN

Las personas nombradas manifiesta su aceptación para ser parte de este organismo administrativo.

## 8. ELECCIÓN Y ACEPTACIÓN DEL CARGO DE REVISOR FISCAL Y SUPLENTE.

El Sr. Serna propone acordar con el Revisor Fiscal unos honorarios de \$80.000.- mensuales, sin embargo se deja pendiente este punto para tratar en la sesión de continuación y así tener tiempo para solicitar y estudiar hojas de vida de otros profesionales, y conocer el concepto del Revisor Fiscal actual de aceptar o no esta suma de honorarios.

## 9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se pospone este punto para tratarlo en la sesión de continuación de esta reunión.

Siendo las 11:00 p.m. se suspende esta sesión, en Santiago de Cali el primero de abril de 2003.

FABIAN VARGAS CONCHA  
Presidente

ESMERALDA RENDON OROZCO  
Secretaria

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

2003-1856

2003-1856

Demandante: Fernando Balazoo Gil

Demandado: Municipio de Cali

Estado del proceso: terminado

Cali, 100 FEB 2008

SECRETARIA

ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA

ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA  
ALBERTO ROSAS LIVERA

...

...

...

...

...

...

...

...





LS

AA 13029642

152  
48

ESCRITURA NUMERO (3152) TRES MIL CIENTO CIN-  
CUENTA Y DOS.....

En Cali, capital del Departamento del Valle de  
Cauca, República de Colombia, a los cinco  
(5) días del mes de Junio de mil novecien-  
tos setenta y dos (1.972), ante mí EDUARDO LA

LINDE Z., Notario Segundo de este Círculo, compareció el doctor  
WALTER ARISTIZABAL POSADA, varón mayor de edad, vecino de Cali,  
donde está cedulaado bajo el número 2.442.395, hábil para contra-  
tar y obligarse, de lo cual doy fé dijo: PRIMERO.-Que actúa en el  
otorgamiento de esta escritura en su carácter de Gerente y re-  
presentante legal de la sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA.  
LIMITADA", de este domicilio, constituida por escritura No. 7.185,  
de 29 de Diciembre de 1.967, otorgada en la Notaria Segunda de Ca-  
li, lo cual acredita con certificado de la Cámara de Comercio de  
Cali, que se agrega a esta escritura.-SEGUNDO.-Que la sociedad  
"PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LIMITADA", es dueña del Edificio  
"PARQUEADERO Y TORRE ARISTI", ubicado en la manzana comprendida  
entre las carreras 9a. y 10a., con las calles 9a. y 10a., números  
9-40/46/60 de la actual nomenclatura de esta ciudad de Cali, le-  
vantado sobre un globo de terreno con área superficial de --  
2.859.01 metros cuadrados y neta de 2.237.62 metros cuadrados,  
con los siguientes linderos; NORTE, en extensión de 43.37 metros,  
con la carrera 9a.; SUR, en extensión de 40.20 metros, con predio  
de propiedad de Teresa Calderón y de Maria Luisa Cuadros, y en ex-  
tensión de 1.90 metros, con propiedad de José Cárdenas; ORIENTE,  
en extensión de 55.00 metros, con la calle 10; OCCIDENTE, en exten-  
sión de 19.69 metros, con predio de Marco Tulio Calero; en exten-  
sión de 22.32 metros, con predio de Jaime Mejía; en extensión de  
8.79 metros, con predio de Hijos de Adolfo Aristizabal Llano.--  
TERCERO.-El terreno que se deja descrito, lo adquirió la socie-  
dad propietaria, por aporte que en el acto de su constitución hi-  
cieron la sociedad "Aristizabal Posada Hermanos" y las señoras

*Queda copia para la Sociedad - April 14 1973*

COPIA CON BOLETA FISCAL No. COT319 POR \$ 12:

Nubia Aristizabal de Brunet y Gladys Aristizabal de Messock, como aparece en la escritura No.7.185 de Diciembre 29 de 1.967, de la Notaria Segunda de Cali, debidamente registrada y matriculada al folio 40, tomo 476; el edificio, por estarlo construyendo a sus propias expensas.-CUARTO.-Que por escritura pública No.7.405 de 12 de Noviembre de 1.971, de la Notaria 2a. de Cali, el Edificio "Parqueadero y Torre Aristi", fué constituido en Propiedad Horizontal, de acuerdo a lo previsto por la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario 1335, y al efecto, por tal escritura se protocolizaron y legalizaron debidamente, copia de Resolución No.164 de Octubre 13 de 1971, emanada de la Alcaldía Municipal de Cali, por medio de la cual se aprobó el Reglamento de copropiedad del edificio, copia del mismo; copia de la memoria descriptiva del edificio y copias de los planos respectivos.-QUINTO.-Que por medio del presente instrumento, el exponente, en su carácter indicado, protocoliza copia de la Resolución número P-010 de 25 de Mayo de 1.972, emanada de la Alcaldía Municipal de Cali, por medio de la cual se aprueban unas modificaciones al Reglamento de copropiedad del Edificio "Parqueadero y Torre Aristi", respecto a la reforma de la primera planta y a la adición del piso diez y siete de la torre, distinguido con el número veinticinco, o sea la subdivisión en el primer piso de los tres locales comerciales aprobados en la Licencia de Construcción #056 de enero 19 de 1971, a once locales comerciales aprobados por medio de la licencia #056A de enero 13 de 1972, y la adición en el piso No.17 de la torre, de cuatro apartamentos para vivienda y aptos para pertenecer separadamente a distintos propietarios por el régimen de Propiedad Horizontal.-Que el exponente viene a elevar a escritura pública, como en efecto lo hace por este instrumento, la modificaciones dichas, que junto con el Reglamento de Copropiedad original, han de gobernar todos los derechos y obligaciones de los copropietarios de tal Edificio "Parqueadero y Torre Aristi", documentos éstos, MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y RESOLUCION #P-010 QUE FOTOCOPIADOS DICEN A S I:

Di 3a copia Pethe 7/82 - Propiedad -



RESOLUCION No. P-010

"Por la cual se aprueban unos documentos del Edificio "Parqueadero y Torre Aristi" sobre Regimen de Propiedad Horizontal" respecto a la reforma de la primera planta y a la adición del piso diez y siete de la torre distinguido con el número veinticinco."

EL ALCALDE DE CALI, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES Y

CONSIDERANDO:

Que el edificio denominado "Parqueadero y Torre Aristi" fué aprobado por medio de Resolución No. 164 de octubre 13 de 1971, bajo el régimen de la propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio. Que el señor Walter Aristizabal Posada Gerente de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal y Cia Ltda" ha solicitado por medio de Memorial dirigido al señor Alcalde, se le apruebe las reformas introducidas al Reglamento de copropiedad del Edificio Parqueadero y Torre Aristi, ubicado en la esquina sur-oeste de la carrera 9a. y calle 10. de esta ciudad y, que fué aprobado mediante Resolución No. 164 de octubre 13 de 1971.

Que revisada la Reforma propuesta por los funcionarios de la Oficina de Planeación Municipal, doctores Dario Federico Arboleda y Jorge Enrique Quintana se encuentran acordes con la Ley 182 de 1948 y su Decreto Reglamentario No. 1335 de 1959, como también la adición correspondiente al piso No. 17 de la Torre y que fué aprobado por medio de la licencia de construcción No. 056A de enero 13 de 1972. Que siendo favorable el concepto emitido por los funcionarios de la Oficina de Planeación Municipal de Cali, le corresponde a la Alcaldía, decidir lo pertinente sobre la petición elevada a éste Despacho por el señor Walter Aristizabal Posada, gerente de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal y Cia Ltda" propietaria del Edificio "Parqueadero y Torre Aristi, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 182 de 1948 y su Decreto Reglamentario 1335 de 1959, la Alcaldía Municipal de Santiago de Cali,

R E S U E L V E:

PRIMERO: Apruébase las reformas introducidas al primer piso del Edificio Parqueadero y Torre Aristi, consistentes en la subdivisión de los tres (3) locales comerciales aprobados en la Licencia de Construcción No. 056 de enero 19 de 1971, a once (11) locales comerciales aprobados por medio de la licencia No. 056A de Enero 13 de 1972.

SEGUNDO: Apruébase la adición en el piso No. 17 de la Torre de cuatro (4) apartamentos para vivienda y "Aptos" para pertenecer separadamente a distintos propietarios por el régimen de "Propiedad Horizontal" y Segundo: los documentos correspondientes a las adiciones y reformas del reglamento y de la construcción, con la constancia de su aprobación deben elevarse a Escritura Pública en una de las Notarías de esta ciudad, para lo cual se expedirán y entregarán al interesado dos (2) copias de la misma.

Copiése, Notifíquese y Cúmplase. Dado en Cali a los veinticinco (25) días del mes de Mayo de mil novecientos setenta y dos (1972).

  
CARLOS HOLGUIN SARDA

ALCALDE DE CALI

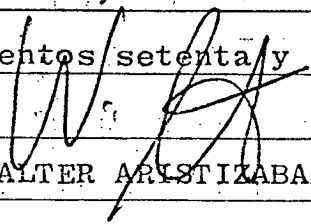
ALCALDE

  
OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

ENRIQUE CUCALON MILLAN.

DIRECTOR PLANEACION MUNICIPAL

Hoy a veintiseis (26) de Mayo de mil novecientos setenta y dos (1972), se presentó a la Oficina de Planeación Municipal de Cali el señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, con cédula de ciudadanía No. 2.422.395 expedida en Cali, para notificarse personalmente del contenido de la Resolución número P-010, dictada por la Alcaldía de Cali, con fecha veinticinco (25) del mes de Mayo de mil novecientos setenta y dos (1972).

  
WALTER ARISTIZABAL P.

  
DARÍO FEDERICO ARBOLEDA C.

Secretario General.

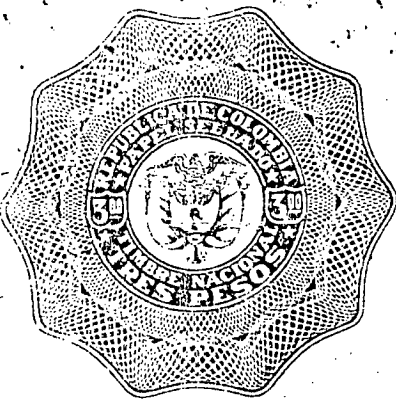
Se agregan comprobantes.-Leída la aprobó y firma ante mí el Notario que doy fé.-Derechos:\$ 55.00.-Ley la.de 1.962 .-Impuesto Nacional:\$ 20.00.-.-Certificado de paz y salvo nacional #1540645

AA 04171853

50

7405

L.S.



ESCRITURA NUMERO 7405 SIETE MIL CUATRO-  
CIENTOS CINCO. - - - - -

En Cali, capital del Departamento del Valle del  
Cauca, República de Colombia, a los doce (12)

- - - - - días del mes de Noviembre de mil no-  
vecientos setenta y uno (1.971), ante mí EDUARDO

LALINDE ZAWADZKY, - - - - - Notario Segundo Principal - de este

Círculo Notarial, compareció el doctor WALTER ARISTIZABAL POSADA, va-  
rón mayor de edad, vecino de Cali, donde está cedulaado bajo el núme-

.442.395, hábil para contratar y obligarse, a quien conozco per-  
almente, de lo cual doy fé, dijo: PRIMERO. - Que actúa en el otorga-

miento de esta escritura en su carácter de Gerente y representante  
legal de la sociedad denominada "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LI-

MITADA", domiciliada en esta ciudad, constituida por escritura públi-  
ca número 7.185 de diciembre 29 de 1.967, de esta misma Notaría, debi-

da y oportunamente registrada y su extracto inscrito en la Cámara  
de Comercio de Cali, hechos que acredita con el certificado número

189.721, expedido por la Cámara de Comercio que presenta para que  
se agregue a este instrumento y su tenor se inserte en las copias

que del mismo se expidan. - SEGUNDO. - Que la sociedad "PARQUEADERO A-  
RISTIZABAL & CIA. LIMITADA", es dueña del Edificio "PARQUEADERO Y TO-

RRE ARISTI" ubicado en la manzana comprendida entre las carreras  
9a. y 10a. con las calles 9a. y 10a., números 9-40/46/60 de la actual

nomenclatura de Cali, levantado sobre un globo de terreno con área  
superficial de 2.859.01 metros cuadrados y neta de 2.237.62 me-

tros cuadrados, según las líneas dadas por la Oficina de Planeación  
de Cali, lote que tiene los siguientes linderos: Por el NORTE, en ex-

tensión de 43.37 metros, con la carrera 9a.; por el SUR, en extensión  
de 40.20 metros, con predio de propiedad de Teresa Calderón de María

Luisa Cuadros, y en extensión de 1.90 metros, con predio propiedad de  
José Cárdenas; por el ORIENTE, en extensión de 55.00 metros, con la

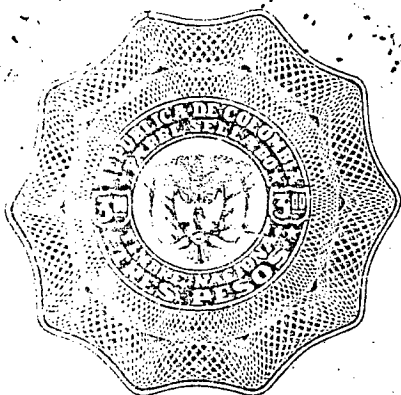
calle 10; por el OCCIDENTE, en extensión de 19.69 metros con predio  
propiedad de Marco Tulio Calero; en extensión de 22.32 metros, con

*Handwritten notes on the right margin:*  
7405  
Copia de la escritura  
Cali 29/11/71  
Copia de la escritura  
Cali 29/11/71  
Copia de la escritura  
Cali 29/11/71

predio propiedad de Jaime Mejía; en extensión de 8.79 metros, con predio propiedad de Hijos de Adolfo Aristizabal Llano.-El predio anteriormente alinderado lo adquirió la sociedad propietaria por aporte que en el acto de su constitución hicieron la sociedad "Aristizabal Posada Hermanos" y las señoras Nubia Aristizabal de Brunet y Gladys Aristizabal de Messock, como aparece en la escritura número 7.185 de Diciembre 29 de 1.967, de la Notaria Segunda de Cali, registrada en el libro 1º, tomo 227 impar, folios 279/81, partida 1551, y en el de Matriculas bajo el #123832, folio 40, tomo 476; y el edificio, por estarlo construyendo a sus propias expensas;.-El Edificio "Parqueadero y Torre Arísti" constará de un primer piso destinado a locales para comercio; un bloque que comprende los pisos segundo a séptimo para aparcamiento de vehículos y diez y seis pisos que corresponden a los números octavo a veinticuatro, excluyendo el número trece, destinados a departamentos para vivienda.-Se divide en dos grandes categorías de bienes conforme aparece en los planos, que se consideran incorporados al presente instrumento, tales categorías son: a) Bienes comunes o de uso común; b) Bienes de propiedad exclusiva o privados.-En los planos del edificio se encuentran determinados por convenciones las unidades comunes o de uso común.-El edificio está construido con estructuras de concreto, entrepisos en reticular, muros principales en ladrillo común y muros accesorios en ladrillo común; fachadas en repello burdo y pintado y antepechos de balcones en gravilla lavada y está dotado de los siguientes servicios principales: Escaleras a todos los pisos, tres ascensores cada uno con parada en todos los pisos y tanque de agua elevado. Que teniendo en cuenta que por Resolución #164 de Octubre 13 de 1971 de la Alcaldía Municipal de Cali, se declara que el Edificio reúne las condiciones previstas por la Ley 182 de 1948 y Decreto Reglamentario 1335 de 1959 sobre propiedad HORIZONTAL, por este instrumento el exponente ELEVA A ESCRITURA PUBLICA EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD de dicho Edificio y la RESOLUCION #164 de Octubre 13 de 1971, documentos éstos, REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y RESOLUCION QUE FOTOCOPIADOS DICEN ASI :

Di 42  
espin 1/206 185



RESOLUCION No. 164./

"POR EL CUAL SE APRUEBAN UNOS DOCUMENTOS DEL EDIFICIO "PARQUEADERO TORRE ARISTI" SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL".

EL ALCALDE DE CALI, en uso de sus atribuciones legales, y

CONSIDERANDO:

Que el señor doctor WALTER ARISTIZABAL POSADA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.442.395 expedida en Cali, por medio del memorial de fecha S/F. y obrando en calidad de Gerente de la Sociedad PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA., propietaria del EDIFICIO "PARQUEADERO TORRE ARISTI", situado en la carrera 9a. y 10a. calles 9a. y 10 Nos. 9-40/46/60, solicita a la Alcaldía, se estudie y apruebe el reglamento de copropiedad para someter a régimen legal de propiedad separada u horizontal el citado EDIFICIO y se dicte la correspondiente Resolución, de acuerdo a la Ley 182 de 1.948 y el Decreto 1335 de 1.959.-

Que el citado memorial, se acompañaron los siguientes documentos:

a) Cuatro (4) ejemplares de los planos arquitectónicos del Edificio; b) Tres (3) ejemplares de los planos de la propiedad horizontal; c) Un (1) ejemplar de los planos de instalaciones hidráulicas; d) Un (1) ejemplar de los planos de instalaciones eléctricas; e) tres (3) copias de la memoria descriptiva del Edificio; f) Tres (3) copias del proyecto del reglamento de la co-propiedad; g) Tres (3) copias del proyecto de estatutos de la corporación de propietarios del Edificio; h) Un (1) certificado de "Parqueadero y Torre Aristi" con el Tesoro Municipal; i) Un (1) certificado de Paz y Salvo; j) Una (1) fotografía de la Resolución No. 1730 de 1.970; k) Una (1) fotocopia de la licencia de construcción; l) Una (1) fotocopia de la línea de demarcación;

Que efectivamente el citado Edificio que se distingue con el nombre de "PARQUEADERO TORRE ARISTI", de propiedad de la Sociedad Parqueadero Aristizabal & Cia. Ltda. y distinguido en la nomenclatura

urbana con el número 9-40 de la Carrera 9a. Calle 10, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el NORTE: en extensión de 43.37 metros, con la carrera 9a; Por el SUR: en extensión de 40.20 metros con predio de propiedad de Teresa Calderon y María Luisa Cuadros, y en extensión de 1.90 metros con predio propiedad de José Cárdenas; Por el ORIENTE: en extensión de 55.00 metros con la calle 10; Por el OCCIDENTE: en extensión de 19.69 metros con predio, propiedad de Marco Tulio Calero, en extensión de 22.32 metros con predio propiedad de Jaime Mejía; en extensión de 8.79 metros con predio propiedad de Hijos de Adolfo Aristizabal Llano.

que el mismo edificio se compone de un primer piso destinado a locales para comercio; un bloque que comprende los pisos segundo a séptimo para aparcamiento de vehículos y diez y seis pisos que corresponden a los números octavo a veinticuatro, excluyendo el número trece, destinados a departamentos para vivienda.

Que por medio del Oficio No. SJ-135-71 y dirigido a la Alcaldía por la señora doctora ESYDIA MONTAÑO DE OSMIZ V., en su condición de Jefe de la Sección de Licencias y Control de construcciones, dependiente de la Oficina de Planeación Municipal de Cali, manifestó lo siguiente: "Adjunto estoy remitiendo los documentos llegados a esta oficina referente a la transición del a Propiedad Horizontal del edificio denominado "PASADERO DON ARISTIZABAL" localizado en la carrera 9a. y 10a. calles 9 y 10 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad. - Informe, que los planos fueron previamente revisados en lo que se relaciona a la parte arquitectónica y convenientemente aprobados; igualmente revisada la documentación se observa que se encuentran acordes con las exigencias de la Ley 182 de 1.948 y las de su Decreto reglamentario 1335 de 1.959. - Anexo los siguientes documentos: tres (3) copias del Reglamento de Propiedad; tres (3) copias de la Memoria descriptiva; tres (3) copias del proyecto de división del edificio; tres ejemplares de los planos de propiedad; tres (3) copias de juegos de planos arquitectónicos; carta al señor Alcalde mayor de la ciudad; licencia de construcción No. 00





56; fotocopia de la licencia de construcción No. 038; certificado de Tesorería No. 14858; certificado del Instituto Geográfico Agustín Cedazzi; Paz y salvo nacional; certificado de la Superintendencia bancaria No. 1730 y 008 respectivamente"

Que siendo favorable el concepto emitido por la Oficina de Planeación Municipal de Cali, según oficio anteriormente transcrito, corresponde entonces a la Alcaldía decidir lo legal sobre la petición elevada a este Despacho por el señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, -- como gerente del Edificio APARQUEADERO TORRE ARISTI".--

En consecuencia, se R E S U E L V E:

1o.- APRUEBESE todos y cada uno de los documentos presentados por el señor Doctor WALTER ARISTIZABAL POSADA, de las condiciones civiles ya conocidas y que se dejaron relacionados en la parte motiva de esta providencia y DECLARASE que el EDIFICIO PARQUEADERO TORRE ARISTI" y compuesto de un primer piso destinado a locales para comercio; un bloque que comprende los pisos segundo a séptimo para aparcamiento de vehículos y diez y seis pisos que corresponden a los números octavo a veinticuatro, excluyendo el número trece, -- destinados a departamentos para vivienda, siendo el mismo inmueble que se ha indicado por su situación y linderos, cumple con las exigencias que determinan la Ley 182 de 1.948 y su Decreto Reglamentario No. 1335 de 1.959, "sobre régimen de Propiedad de pisos y Departamentos de un mismo Edificio" y APTO para pertenecer separadamente a distintos propietarios por el régimen de "PROPIEDAD HORIZONTAL", y

2o.- El reglamento de Copropiedad y la constancia de su aprobación debe elevarse a Escritura Pública, en una de las Notarías de esta ciudad, para lo cual se expedirán y entregarán al interesado, a su costa dos (2) copias de la presente Resolución.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Cali, a trece (13) de octubre de mil novecientos setenta

y uno (1.971).-

MUNICIPIO DE CALI

CARLOS HOLGUIN GARDI

ALCALDE DE CALI

ALCALDE

ALFREDO REY CORDOBA

SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL.

Hoy: quince (15) de octubre de mil novecientos setenta y uno (1.971), se presento en la Secretaria de Gobierno Municipal de Cali, el señor Walter Aristizabal Posada (cc. # 2.442.395 de Cali), yo el Secretario del Despacho, le notifico personalmente el contenido de la Resolución No. 164, dictada por la Alcaldía de Cali, con fecha octubre 13 de mil novecientos setenta y uno (1.971)

WALTER ARISTIZABAL POSADA

ALFREDO REY CORDOBA

SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL.

mac.

TERCERO.-Que del cuerpo del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD se tomarán los linderos de cada uno de los apartamentos que conforman el Edificio "Parqueadero y Torre Aristi", así como sus medidas etc., así como también lo referente a los bienes privados y comunes.-CUARTO.- Que para los efectos de la venta de los apartamentos por escritura pública, deberá insertarse en la copia correspondiente copia del Reglamento de Copropiedad pero únicamente copiando lo efectivamente reglamentario y, por consiguiente en ellas se omitirá la transcripción de áreas y linderos de unidades sobre las cuales no verse el traspaso de que se trate y que no tengan carácter de bienes afectados al uso común, todo esto de acuerdo con lo previsto en el Artículo 3º del Decreto 144 de 1.968.-Leído este instrumento al compareciente lo aprobó y firma por ante mí el suscrito Notario, quien de lo actuado dá fé y advierte la formalidad legal del Registro.-

Derechos: \$55.00.-.-Ley la. de 1962.-Presentó y se agrega al pro-

\* CP. Posada

ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9.ª No. 10-67  
TELEFONO 711580  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7.ª No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

REGLAMENTO PARA LA ORGANIZACION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD  
DE PISOS EN EL EDIFICIO " PARQUEADERO Y TORRE ARISTI"

CAPITULO I

DENOMINACION, PROPIEDAD Y UBICACION DEL INMUEBLE

Artículo 1º

De conformidad con las disposiciones de la ley 182 de 1948 y del decreto reglamentario 1335 de 1959, se organiza el régimen de propiedad horizontal en el edificio que se denominará " Parqueadero y Torre Aristi" cuya ubicación y linderos aparecen adelante.

Artículo 2º

El inmueble en el cual se organiza el régimen de propiedad de pisos y departamentos pertenece a la sociedad " Parqueadero Aristizabal & Cía. Ltda.", constituida por escritura número 7185 otorgada el 29 de diciembre de 1967 en la Notaria 2º de Cali y reformada por escrituras números 3260 otorgada el 25 de Junio de 1969; 3336 otorgada el 27 del mismo mes, ambas en la Notaria 2º de Cali, escritura número 4379 otorgada el 4 de septiembre de 1969 en la Notaria 2º de Cali; escritura número 4380 otorgada el 4 de septiembre de 1969 en la Notaria 2º de Cali, escritura número 4381 otorgada el 4 de septiembre en la Notaria 2º de Cali.

Artículo 3º

El predio que acaba de mencionarse está ubicado en la ciudad de Cali en la manzana comprendida entre las carreras 9 y 10 con las calles 9 y 10 con un área de 2.859.01 metros cuadrados y una de 2.237.52 metros cuadrados, según las líneas dadas por la Oficina de Planeación de Cali, lote que tiene las siguientes linderos; Por el nor-

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

ABOGADOS

2

te en extensión de 43.37 metros, con la carrera 9; por el sur en extensión de 40.20 metros con predio propiedad de Teresa Calderón y María Luisa Cuadros, y en extensión de 1.90 metros con predio propiedad de José Cárdenas; por el oriente en extensión de 55.00 metros con la calle 10; por el occidente en extensión de 19.69 metros con predio propiedad de Marco Tulio Calero; en extensión de 22.32 metros con predio propiedad de Jaime Mejía; en extensión de 8.79 metros con predio propiedad de Hijos de Adolfo Aristizabal Llano.

Este lote se denomina actualmente "Parqueadero Aristi" y está integrado por los predios distinguidos en el Catastro Municipal con los números 48-54, 87-15, 48-35, 87-16, 48-52 y 87-17 cuyos linderos son los siguientes: Lotess a y b. Predios 4854 y 8715. Predio número 4854: área de este predio 315.43 metros cuadrados. Predio número 8715: área de este predio 374.57 metros cuadrados. El área conjunta de los predios anteriores es de 690.00 metros cuadrados porque hoy forman un solo cuerpo cierto como sigue: Frente a la calle 10 en 26-05 metros y frente a la carrera 9 en 24.40 metros. Sus linderos conjuntos son: Oeste y Sur en 32.00 metros con predios números 4833 y 8715, propiedad que fue de don Adolfo Aristizabal Llano, hoy de sus causahabientes; Norte carrera 9 en 24.40 metros y Este con la calle 10 en 26.05 metros. Lotess c y d. Predios números 4833 y 8716, Predio 4833: área de este lote 610.25 metros cuadrados. Predio número 8716: área de este predio 439.75 metros cuadrados. El área conjunta de los predios anteriores de 1.050.00 metros cuadrados pues hoy forman un solo cuerpo cierto alinderado así: Este frente a la calle 10 en 15.00 metros y con los lotes 4854 y 8715 en 24,00 metros; Norte frente a la ca-

54

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA  
ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

carrera 9 en 16.95 metros; fondo al Oeste en 47.00 metros con predio número 4852 y fondo al Sur en 40.80 metros con predio número 8717. Predio número 4852. Lote c. Predio número 4852: área total de este predio 520.00 metros cuadrados. Norte frente a la carrera 9 en 8.88 metros. Fondo al Oeste en 34.00 metros con el edificio de Marco Tulio Calero y en 12.80 metros con propiedad de Jaime Mejía; fondo al Este en 47.00 metros con predios 4833 y 8716; fondo del sur en 10.60 metros con predio No. 87-17. Lote h. Predio número 8717; área total de este predio 805.00 metros alinderado así: por el este frente a la calle 10 en 13.00 metros; por el norte en 40.80 metros con predios 4833 y 8716 y en 10.60 metros con predio 4852 y en 10.40 metros con propiedad de Jaime Mejía; por el sur en 46.20 metros con propiedad de Teresa Calderón y María Luisa Cuadros y en 5.60 metros con propiedad de José Cárdenas en 7.60 metros con predios 5087 y 5088; por el oeste en 4.70 metros con predios 5087 y 5088 y en 17.80 metros con propiedad de Ma. Fernandez de Garc

Artículo 4º

El predio anteriormente alinderado lo adquirió la sociedad propietaria por apor que en el acto de su constitución hicieron la sociedad "Aristizabal Posada Herm y las señoras Nubia Aristizabal de Brunet y Gladys Aristizabal de Mesock como rece en la escritura número 7185 otorgada el 29 de diciembre de 1967 en la Nota 2º de Cali, registrada en el libro número primero, tomo 227 impar folios 279/81, partida 1551 con fecha 28 marzo de 1968 y en el de matrículas bajo el número 123832, folio 49, tomo 476 y se halla libre de embargos, demandas y de todo gr

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-07  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA: 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAZ"

men y la sociedad propietaria responderá del saneamiento conforme a la Ley.

## CAPITULO II

### DESCRIPCION Y USOS DEL EDIFICIO

#### Artículo 5°

El edificio "Parqueadero y Torre Aristi" constará de un primer piso destinado a locales para comercio; un bloque que comprende los pisos segundo a séptimo para aparcamiento de vehículos y diez y seis pisos que corresponden a los números octavo a veinticuatro, excluyendo el número trece, destinados a departamentos para vivienda.

Se divide en dos grandes categorías de bienes conforme aparece en los planos, que se consideran incorporados al presente reglamento, tales categorías son:

a) Bienes comunes o de uso común; b) Bienes de propiedad exclusiva o privados.

En los planos del edificio se encuentran determinados por convenciones las unidades comunes o de uso común.

#### Artículo 6°

El edificio está construido con estructuras de concreto, entrepisos en reticular, muros principales en ladrillo común y muros accesorios en ladrillo común; fachadas en repello burdo y pintado y antepechos de balcones en gravilla lavada y está dotado de los siguientes servicios principales:

- a- Escaleras a todos los pisos
- b- Tres ascensores cada uno con parada en todos los pisos
- c- Tanque de agua elevado

NICOLAS GARCIA ROJAS — ARTURO OROZCO VARELA

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

ABOGADOS

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

*Nota*

5



- d- Tanque para agua de bombeo.
- e- Chute de basuras con servicio para cada piso.
- f- Subestación eléctrica e iluminación de locales, áreas de parqueo, áreas comunes y departamentos.

Artículo 7°

La distribución y linderos de cada piso, teniendo en cuenta que las longitudes de los linderos que comprenden la misma orientación, corresponden a la suma de las longitudes parciales de las diferentes partes de cada unidad que colindan con el mismo predio, es la siguiente:

1° PRIMER PISO

NICOLAS GARCIA ROJAS — ARTURO OROZCO VARELA

ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

8

c- Local número 3: Tiene una extensión de 244,74 metros cuadrados y que linda por el norte en extensión de 15.80 metros con la carrera 9; por el oriente en 16.20 metros con zona de uso común del edificio; por el sur en extensión de 15.60 metros con la rampa de acceso al bloque del Parquadero Aristi; por el occidente en extensión de 15.00 metros con rampa de acceso al bloque del Parquadero Aristi; por el nadir con el terreno del edificio y por el cenit placa de concreto de por medio con el bloque del Parquadero Aristi.

La altura es de 5.00 metros.

B AREAS COMUNES-

a- Rampas de entrada, bodegas, contadores y zonas de administración para el Parquadero Aristi con área de 474.52 metros cuadrados integrados por tres sectores así:

Sector "A-P" que mide 248.20 metros cuadrados y linda por el norte en extensión de 6.47 metros con la carrera 9; por el oriente en extensión de 15.00 metros con el local número 3; y en extensión de 31.80 metros con el sector BP; por el sur en línea curva en extensión de 5.50 metros con el local número 1 y por el occidente en extensión de 47.80 metros con terrenos de Sucesores de Adolfo Aristizábal, de Jaime Mejía y de Marco Tulio Calero.

Sector "B-P" que mide 163.44 metros cuadrados y linda: por el norte en extensión de 9.60 metros con el local número 3; por el oriente en extensión de 9.60 metros



NICOLAS GARCIA ROJAS — ARTURO OROZCO VARELA

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRFO "ORGAR"

ABOGADOS

285

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

*esta*

X TANQUE DE AGUA ELEVADO Y CUARTO DE MAQUINAS DE ASCENSORES

Dimensiones: 7.20 metros por 8.30 metros

Los linderos son: por el norte en extensión de 8.30 metros con el aire sobre la cubierta del piso 24; por el oriente en extensión de 7.20 metros con el aire sobre la cubierta del piso 24; por el sur en extensión de 8.30 metros con el aire sobre la cubierta del piso 24 y por el occidente en extensión de 7.20 metros con el aire sobre la cubierta del piso 24; por el cenit placa de concreto que sirve de cubierta al tanque de agua en área de 59.76 metros cuadrados; por el nadir en área de 59.76 metros cuadrados con la placa de concreto sobre el área común del edificio.

La altura es de 6.30 metros por encima de la placa de concreto que sirve de cubierta con el piso 24.

Artículo 8°

Los propietarios exclusivos del primer piso y de los pisos 8 al 24 podrán subdividir sus pisos sin afectar los bienes de uso común y previo concepto favorable de la Junta Directiva de la Corporación de Propietarios de que tratan estos estatutos.

Artículo 9°

Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad, y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento.

Al uso común de todos los propietarios de los departamentos se destinan los siguientes bienes:

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA

ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZADAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711569  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

286



- a- Terreno que se encuentra determinado tercero de este reglamento.
- b- Los pilotes, los cimientos, la estructura general del edificio que comprenden de los entresijos, los muros interiores y exteriores principales o de sustentación y los que separan la zona de uso común de los departamentos o locales de propiedad exclusiva, lo mismo que aquellos que separan los mismos locales o departamentos entre sí; las techumbres o cubiertas, los acabados exteriores y los de las áreas de uso común, los ductos principales para la instalación eléctrica, de teléfonos, de acueducto y de desagües y los de recolección de basuras.
- c- Los ascensores, las escaleras y los halls de acceso a los distintos departamentos y pisos, los cuales se encuentran comprendidos dentro de los linderos expresados en la parte correspondiente a la alinderación de cada piso.

Parágrafo:

*Porque deciden sobre ellos  
No P. Jurisdic. residencial*

Los locales para el comercio que forman el primer piso y el bloque para aparcamiento de vehículos no son copropietarios de los bienes determinados en el literal "c" precedente, en consecuencia, no están obligados a contribuir a su sostenimiento.

NICOLAS GARCIA ROJAS — ARTURO OROZCO VARELA

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

ABOGADOS

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

289

CAPITULO IV

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 11°

Los bienes y zonas de uso común a que hace referencia el artículo 7°, pertenecen en común y proindiviso y en las condiciones indicadas en el artículo precedente, en forma inseparable al derecho de dominio exclusivo de cada bloque o piso de propiedad individual, a los propietarios de cada uno de ellos, observando las disposiciones del párrafo del mismo artículo mencionado.

Artículo 12°

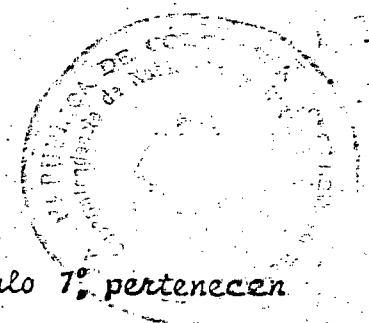
Uno de los propietarios exclusivos está obligado a contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común, pago de las primas de seguros obligatorios señalados por la ley, etc. en proporción a los derechos de propiedad determinados en el artículo 9° de este reglamento, reservando igualmente la disposición contenida en el párrafo del artículo 9° del mismo reglamento.

Artículo 13°

Los titulares de la propiedad exclusiva, sus causahabientes o usuarios de ellos, no podrán utilizarlos exclusivamente para los fines señalados en este estatuto y en consecuencia, no podrán ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o la seguridad, solidez y salubridad del edificio.

Artículo 14°

Para ejecutar modificaciones de cualquier índole en las unidades de propiedad exclusiva, sus titulares deberán solicitar autorización previa por escrito a la



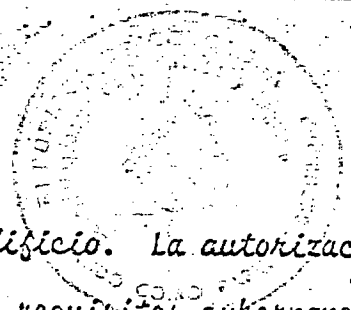
NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA

ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZADAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 609  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

290



Junta Directiva de la Corporación de Propietarios del edificio. La autorización que esta entidad concede, no exime al propietario de los requisitos gubernamentales establecidos en el momento en que la obra ha de ejecutarse ni de la responsabilidad que por razón de ella pueda derivarse a cargo de los propietarios y a favor de los propietarios de las otras unidades, de las zonas de uso común o de terrenos.

Artículo 15°

El propietario o propietarios exclusivos del piso primero, no podrán ejecutar excavaciones ni obra alguna debajo del piso que le pertenece en propiedad exclusiva sin el consentimiento de la asamblea de la "Corporación de Propietarios" previo concepto favorable de la Junta Directiva de la misma entidad. El mismo requisito será necesario en caso de que el propietario o los propietarios exclusivos del piso 23 pretendiesen levantar nuevos pisos o realizar construcciones adicionales sobre la terraza que le sirve de cubierta.

CAPITULO V

REGIMEN ADMINISTRATIVO

Artículo 16°

De acuerdo con la autorización consignada en el artículo 11 de la Ley 182 de 1945

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA  
ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

291

la administración de las zonas de uso común del edificio estará a cargo de la "Corporación de Propietarios del edificio Parquadero y Torre Aristi", entidad civil sin ánimo de lucro.

Artículo 17°

Los poseedores inscritos de cada unidad de propiedad exclusiva serán miembros de la corporación en las mismas proporciones establecidas en el artículo 10° de este reglamento.

Artículo 18°

Los derechos de los poseedores inscritos de los predios objeto de la propiedad exclusiva, en la corporación de propietarios, son inseparables del derecho de propiedad.

Artículo 19°

El titular de cada predio de propiedad exclusiva, al adquirirlo y aceptar en consecuencia el presente reglamento, queda obligado a cumplir igualmente los estatutos de la Corporación de Propietarios del edificio a que antes se hizo referencia.

ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9. A No. 10-07  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

292

Adicionalmente se obliga a cumplir las normas legales contenidas en la ley 182 de 1948, en el decreto reglamentario distinguido con el número 1335 de 1959, en el Código Civil y en las demás leyes complementarias y especialmente a lo siguiente:

1) Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

2) Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

1°- Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una cuota de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2°- Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 13 de esta ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

3°- Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

4°- Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

59

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9ª A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

ABOGADOS

293

BOGOTÁ  
CARRERA 7ª. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

c) Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo el edificio regido por esta Ley.

d) Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

e) Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO GROZCO VARELA

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10-67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

ABOGADOS

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO PARQUEADERO

Y TORRE ARISTI

El edificio "Parqueadero y Torre Aristi" está localizado en la ciudad de Cali, en la esquina Sur-Occidental que forman la calle 10 y carrera 9, del sector de Santa Rosa, casco viejo de la ciudad.

El solar en el cual se adelanta la construcción mide 2.237.62 metros cuadrados y linda: Norte en extensión de 43.37 metros con la carrera 9; Por el Oriente en extensión de 55.00 metros con la calle 10; Por el Sur en extensión de 42.10 metros con terrenos de Teresa Calderón, María Luisa Cuadros y Sucesores de Adolfo Aristizabal Ltda., y por el Occidente en extensión de 50.80 metros con predios de Marco Tulio Calero y Jaime Mejía.

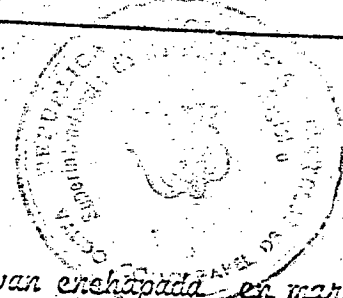
El edificio está construido con estructura de concreto reforzado con elementos horizontales postensados; entre pisos de reticular celular; pisos parte en baldosa de granito, parte en concreto y parte en baldosín de cemento; muros de ladrillo común repellado y pintados con base de vinilo; carpintería metálica en perfiles de aluminio anodizado; puertas y vitrinas exteriores en vidrio de 6 mm.; las puertas y ventanas de los departamentos son de lámina Coll-rolled calibre 20; las ventanas con sistemas de perfiles de aluminio y slats de vidrio de 3 mm.; las puertas interiores y los closets



NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO ORGZCO VARELA  
ABOGADOS

CALI  
EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10 67  
TELEFONO 711589  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA  
CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"



2

en carpintería de madera; las fachadas de los locales van enchapada en mar  
mol travertino tipo Villa de Leyva, los frentes del bloque para aparcamiento  
de vehículos en gravilla lavada y la torre de departamentos en pintura blan  
ca para interperie,

Comprende el edificio un primer piso para locales comerciales, un bloque de  
seis pisos o niveles para aparcamiento de vehículos y diez y seis pisos de  
departamentos para vivienda. Tiene tres ascensores para once personas cada  
uno de 350 pies; una sub-estación transformadora con capacidad de 400 Kw y  
una planta eléctrica para emergencia de 100 Kw.

La seguridad de la edificación y de sus habitantes, la estructura es anti-  
sísmica; el edificio tiene un mínimo de materiales combustibles, hidrantes  
para combatir incendios en cada piso, pararrayos técnicamente construido, mas  
til para señal aérea de acuerdo con las normas de la Aeronautica Civil; es  
caleras de emergencia y frenos automáticos en los ascensores.

Mediante acometida de 2 pulgadas el edificio se surte de agua potable suni-  
strada por Emcali; tiene un tanque subterráneo con capacidad de 45 metros  
cúbicos, bombas para succión de 52 galones por minuto con cabeza de 290 pies,  
almacenamiento elevado con 45 metros cúbicos con capacidad y red de distrib-

NICOLAS GARCIA ROJAS  
ARTURO OROZCO VARELA

ABOGADOS

CALI

EDIFICIO ARISTIZABAL  
CARRERA 9a. A No. 10 67  
TELEFONO 711 5 89  
TELEGRAFO "ORGAR"

BOGOTA

CARRERA 7a. No. 13-63  
OFICINA 809  
TELEFONO 433030  
TELEGRAFO "GARCIPAR"

3



bución de agua potable en tuberías " P.V.C. " y " C.P.C.V. ", por gravedad, a todos los servicios de cada departamento.

La red de evacuación de aguas negras está construida en tuberías sanitarias Eternit conectada al sistema de alcantarillado de la ciudad por tubería de Gress vitrificada y la evacuación de basuras se hace por chutes verticales con acceso en cada piso y recolección en tanques bajos.

\* Todos los departamentos y locales comerciales tienen sanitarios para uso exclusivo de sus ocupantes conforme aparece en los planos correspondientes.

Cada zona de uso exclusivo tiene acceso a la vía pública a través de zonas de servicio común del mismo edificio.

PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.

WALTER ARISTIZABAL POSADA

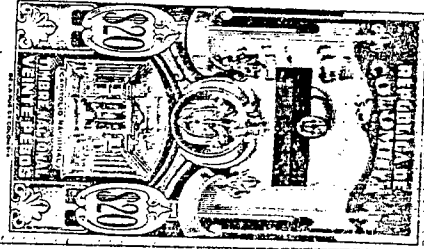
AA 04171906



tocolo el certificado de paz y salvo con la Ren-  
ta Nacional de la sociedad Serie GAI #146156 de  
septiembre 17/71, válido hasta diciembre 5/71, ex-  
pedido en Cali.-

*W. A.*  
WALTER ARISTIZABAL POSADA

*Eduardo Lalinde Z.*  
EDUARDO LALINDE Z. NOTARIO SEGUNDO  
REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA SEGUNDA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
CALI

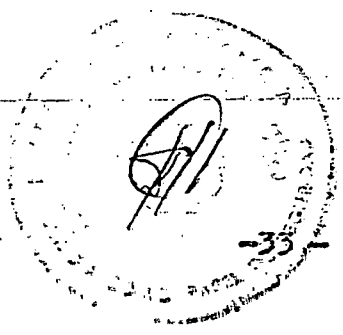


SIMPLE Copia consta de TRECE.- Hojas  
útiles y se expide para INFORMACION.-

Cali, - 8 ABR. 1992

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Depto. del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

*Alba Ines Q. de Villarroel*  
ALBA INES Q. DE VILLARROEL  
SECRETARIA - NOTARIA SEGUNDA



de servicio del departamento No. 2502; del punto 3 al punto 4 hacia el Sur, en extensión de 1.10 metros muro común de ladrillo de por medio - con el hall, zona de uso común; del punto 4 al punto 1, o sea el punto de partida del alindamiento, hacia el Occidente, en extensión de - 1.80 metros, muro común de ladrillo de por medio, con el hall, zona de uso común.

Por el Nadir, placa de concreto de por medio, con el departamento No.- 2502; por el Cenit: placa de concreto que sirve de cubierta al cuarto - de bomba.

La altura es de 2.40 metros por encima de la placa de concreto que sir - ve de cubierta al piso 25.

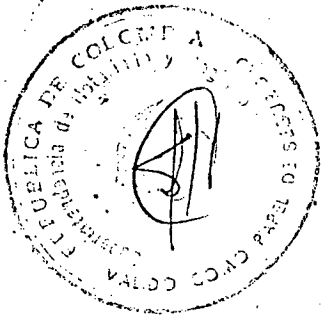
6o.- Artículo Octavo - Página 285 D - El artículo Octavo quedará así:

Artículo Octavo.- Los propietarios exclusivos del primer piso y de - los pisos 8 al 25 no podrán subdividir sus pisos sin previo concepto - favorable de la Junta Directiva de la Corporación de Propietarios de - que trata estos estatutos.

7o.- Artículo decimo quinto - Página 290 - El artículo decimo quinto - quedará así:

Artículo decimo quinto:.- El propietario o propietarios exclusivos del - piso primero no podrán ejecutar excavaciones ni obra alguna debano del - piso que les pertenece en propiedad exclusiva sin el consentimiento - de la Asamblea de Corporación de Propietarios previo concepto favora - ble de la Junta Directiva de la misma Entidad.

El mismo requisito será necesario en caso de que el propietario o pro - pietarios exclusivos del piso 25 pretendieren levantar nuevos pisos o - realizar construcciones adicionales sobre la terraza que les sirve de - cubierta.



80.- Artículo decimo sexto - Página 290 - El artículo decimo sexto quedará así:

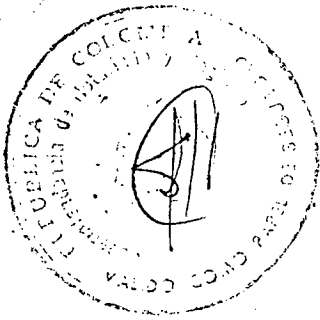
Artículo decimo sexto.- De acuerdo con la autorización consignada en el artículo 11 de la ley 162 de 1.948, la administración de las zonas de uso común del edificio estará a cargo de la "Corporación de propietarios del edificio Parqueadero y Torre Aristi" entidad civil sin ánimo de lucro. Los propietarios del primer piso no pertenecerán a la corporación de propietarios pero mantendrán las obligaciones legales de contribuir a las expensas que la ley les señala como propietarios exclusivos de los locales del edificio.

90.- Artículo décimo séptimo - Página 291 - El artículo decimo séptimo quedará así:

Artículo decimo séptimo. - Los poseedores inscritos de cada unidad de propiedad exclusiva, serán miembros de la corporación en las mismas proporciones establecidas en el artículo 10º de este reglamento, con excepción de los propietarios del primer piso.

10.- Artículo decimo noveno.- Página 291 - El artículo decimo noventa quedará así:

Artículo decimo noveno. - El titular de cada predio de propiedad exclusiva, al adquirirlo y aceptar en consecuencia el presente reglamento, queda obligado a cumplir igualmente los estatutos de la corporación de propietarios del edificio a que antes se hizo referencia, con excepción de los propietarios exclusivos de los locales del primer piso.



8o.- Artículo decimo sexto - Página 290 - El artículo decimo sexto quedará así:

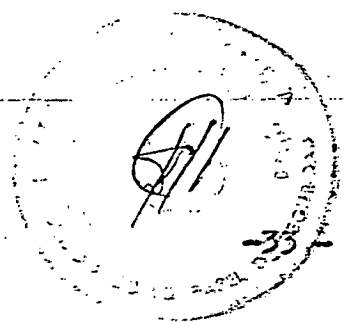
Artículo decimo sexto.- De acuerdo con la autorización consignada en el artículo 11 de la ley 162 de 1.948, la administración de las zonas de uso común del edificio estará a cargo de la "Corporación de propietarios del edificio Parqueadero y Torre Aristi" entidad civil sin ánimo de lucro. Los propietarios del primer piso no pertenecerán a la corporación de propietarios pero mantendrán las obligaciones legales de contribuir a las expensas que la ley les señala como propietarios exclusivos de los locales del edificio.

9o.- Artículo décimo séptimo - Página 291 - El artículo décimo séptimo quedará así:

Artículo decimo séptimo .- Los poseedores inscritos de cada unidad de propiedad exclusiva, serán miembros de la corporación en las mismas proporciones establecidas en el artículo 10º de este reglamento, con excepción de los propietarios del primer piso.

10.- Artículo decimo noveno.- Página 291. - El artículo decimo noventa quedará así:

Artículo decimo noveno .- El titular de cada predio de propiedad exclusiva, al adquirirlo y aceptar en consecuencia el presente reglamento, queda obligado a cumplir igualmente los estatutos de la corporación de propietarios del edificio a que antes se hizo referencia, con excepción de los propietarios exclusivos de los locales del primer piso.



de servicio del departamento No. 2502; del punto 3 al punto 4 hacia el Sur, en extensión de 1.10 metros muro común de ladrillo de por medio - con el hall, zona de uso común; del punto 4 al punto 1, o sea el punto de partida del alindamiento, hacia el Occidente, en extensión de 1.80 metros, muro común de ladrillo de por medio, con el hall, zona de uso común.

Por el Nadir, placa de concreto de por medio, con el departamento No. 2502; por el Zenit: placa de concreto que sirve de cubierta al cuarto de bomba.

La altura es de 2.40 metros por encima de la placa de concreto que sirve de cubierta al piso 25.

60.- Artículo Octavo - Página 285 D - El artículo Octavo quedará así:

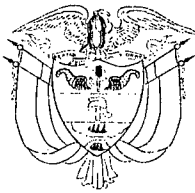
Artículo Octavo.- Los propietarios exclusivos del primer piso y de los pisos 8 al 25 no podrán subdividir sus pisos sin previo concepto favorable de la Junta Directiva de la Corporación de Propietarios de que trata estos estatutos.

70.- Artículo decimo quinto - Página 290 - El artículo decimo quinto quedará así:

Artículo decimo quinto:- El propietario o propietarios exclusivos del piso primero no podrán ejecutar excavaciones ni obra alguna debajo del piso que les pertenece en propiedad exclusiva sin el consentimiento de la Asamblea de Corporación de Propietarios previo concepto favorable de la Junta Directiva de la misma Entidad.

El mismo requisito será necesario en caso de que el propietario o propietarios exclusivos del piso 25 pretendieren levantar nuevos pisos o realizar construcciones adicionales sobre la terraza que les sirve de cubierta.

REPUBLICA DE COLOMBIA



DPTO. DEL VALLE DEL CAUCA

# NOTARIA SEGUNDA

DEL CIRCULO DE CALI

Cra. 27 No. 7-09 Tels. 554 1012/13- 554 2887/68 Fax 554 1215 Cali - Colombia

**SIMPLE**

Copia de la Escritura Pública No. 1.048 de fecha 23 de FEB. de 1.994

Que se expide para INFORMACION

**CONTRATO:**

---

---

---

**OTORGANTES:**

---

---

---

---

**JAIME JORDAN M.**  
Notario



AB 34546632 1048 65  
Jenny



República de Colombia  
Departamento del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

ESCRITURA NUMERO: (1048) MIL CUARENTA  
 Y OCHO - - - - -  
 FECHA: 23 de Febrero de 1994 -  
 CONTRATO: ACLARACION  
 OTORGANTE: Edificio Torre y Parqueadero  
 Aristi Propiedad Horizontal

1994 de 1 Correo

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veintitres (23) días del mes de Febrero de mil novecientos noventa y cuatro (1994), ante mi ALBA INES QUINTERO, DE VILLARROEL - NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO DEL CIRCULO DE CALI-VALLE, compareció el señor EDELBERTO RICO BERNAL, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.447.971 expedida en Cali, hábil para contratar y obligarse, expuso:

PRIMERO : Que obra en nombre y Representación de la Corporación de Propietarios del Edificio Torre y parqueadero Aristi Propiedad Horizontal, domiciliada en Cali por personería Jurídica, resolución No. 000214 del 31 de Enero de 1972 de la Gobernación del Valle, de la cual se anexa copia para su protocolización con esta escritura, debidamente autorizado por el Consejo de la Administración del citado Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal según Acta ordinaria No. 12 del 15 de Febrero de 1994, la cual se inserta para su protocolización. SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública No. 429 del 27 de Enero de 1994 otorgada en la Notaria Segunda de Cali sin registrar a la fecha, se elevó a escritura pública la Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del citado Edificio. TERCERO: Que en la citada reforma que se elevó a escritura pública, se omitió citar los datos de registro correspondiente a los inmuebles sobre los cuales recae la referida reforma al reglamento de propiedad horizontal. CUARTO: Que por medio del presente instrumento el compareciente manifiesta que los inmuebles sobre los cuales recae esta

reforma del reglamento de propiedad horizontal tiene los títulos correspondientes y registros así: Escrituras públicas Nos. 3152 del 5 de Junio de 1972 de la Notaría Segunda de Cali, registrada el 13 de los mismos en el libro primero, tomo 277 parafolios 277 al 299 partida 3480 y por escritura pública No. 5. 484 de Septiembre 5 de 1973 de la Notaría Segunda de Cali, registrada el 7 de Noviembre del mismo año en libro primero, tomo 292 parafolios 89 al 98, partida 6634, la Sociedad "Parqueadero Aristizabal y Cia Ltda" elevó a escritura pública las aclaraciones a las escrituras Nos 7405 y 3152 en cuanto al proyecto definitivo de división del Edificio entonces llamado "Parqueadero y Torre Aristi".- Igualmente es de anotar, que el lote de terreno sobre el cual está construido el Edificio Torre y Parqueadero Aristi, (antes Parqueadero y Torre Aristi), fue un aporte en el acto de su constitución que hicieron la sociedad "Aristizabal Posada Hermanos" y la señora Nubia Aristizabal de Brunet y Gladys Aristizabal de Messock, como aparece en la escritura pública No. 7185 de Diciembre 29 de 1967 de la Notaría Segunda de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 28 de Marzo de 1968 en el libro primero impar, tomo 227, folios 279/81, partida 1. 551, matriculada en el tomo 476, folio 40, bajo el número 123. 832. QUINTO: Que en esta forma queda aclarada la reforma elevada a escritura pública No. 429 del 27 de Enero de 1994, de la Notaría Segunda de Cali, en cuanto se refiere a lo citado en el punto anterior, quedando vigentes todos los demás puntos de dicha reforma.- Heida por el compareciente la aprueba y firma por encontrarla conforme, con el Notario que de lo actuado da fe y advierte su registro. Derechos, \$ 3.000,00 (Decreto 172 de 1992.- El presente original se elaboró en las hojas selladas distinguidas con las letras y números AB 34546632/ 34546633 - ENMENDADO: "referida" NO VALE

PASA A LA HOJA No. AB34546633

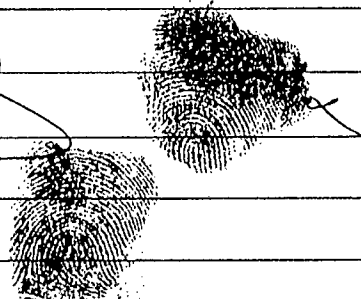


VIENE DE LA HOJA No. AB 34546632 - Perte  
nece a la escritura No. 1048 -23-02-94 -  
de la Notaria Segunda de Cali. - - -

República de Colombia  
Depto del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

*Edeberto Rico Baena*

EDELBERTO RICO BAENA



*Alba Ines Quintero de Villarroel*

ALBA INES QUINTERO DE VILLARROEL  
NOTARIA SEGUNDA ENCARGADA

República de Colombia  
Depto del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

SIMPLE Copia consta de 2 Hojas

útiles y se expide para INFORMACION

EPc4 EP 1.048/94

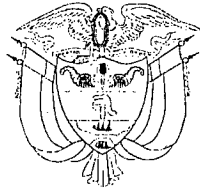
REPUBLICA DE COLOMBIA  
Depto del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

18 MAR 2003

*Alba Ines Q. de Villarroel*

ALBA INES Q. DE VILLARROEL  
SECRETARIA - NOTARIA SEGUNDA

REPUBLICA DE COLOMBIA



DPTO. DEL VALLE DEL CAUCA

# NOTARIA SEGUNDA

## DEL CIRCULO DE CALI

Cra. 27 No. 7-09 Tels. 554 1012/13- 554 2887/68 Fax 554 1215 Cali - Colombia

**SIMPLE**

Copia de la Escritura Pública No. 429 de fecha 27 de ENERO de 1.994

Que se expide para INFORMACION

### CONTRATO:

---

---

---

### OTORGANTES:

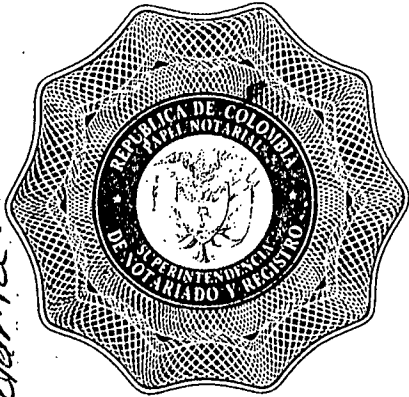
---

---

---

---

**JAIME JORDAN M.**  
Notario



ESCRITURA NUMERO 499 CUATROCIENTOS  
 VEINTINUEVE -----  
 FECHA: Enero 27 de 1994 -----  
 CONTRATO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PRO-  
 PIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO TORRE Y  
 PARQUEADERO ARISTI PROPIEDAD HORIZONTAL.

Actarada por E.P. No. 1.048 de 23 de Feb. de 1994. Otorgado en esta Notaria.

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veintisiete (27) días del mes de Enero -- de mil novecientos noventa y cuatro (1994), ante mi JAIME JORDAN MEJIA NOTARIO SEGUNDO -- DEL CIRCULO DE CALI VALLE, compareció: el señor EDELBERTO RICO BERNAL, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.447.971 expedida en Cali, de estado civil soltero hábil para contratar y obligarse y dijo: Que obra en representación de la CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO Y PARQUEADERO TORRE ARISTI, domiciliada en Cali por personería jurídica -- , resolución No. 000214 del 31 de Enero de 1972 de la GOBERNACION DEL VALLE, el cual se protocoliza; debidamente autorizado por la asamblea General Extraordinaria efectuada el 21 de Diciembre de 1993, como consta en el Acta No. 2 correspondiente a esa asamblea -- la cual se protocoliza con este instrumento; En esa calidad eleva a escritura pública la Reforma o Modificación el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO TORRE Y PARQUEADERO ARISTI PROPIEDAD HORIZONTAL adoptado por la mencionada asamblea el cual es del tenor siguiente: REGLAMENTO DE COOPROPIEDAD DEL EDIFICIO TORRE Y PARQUEADERO ARISTI PROPIEDAD HORIZONTAL por el cual se introducen unas modificaciones y adiciones al Reglamento de Coopropiedad del "Edificio Torre y Parqueadero Aristi" Propiedad Horizontal, ubicado en la Ciudad de Cali, (V), Escrituras publicas Nos. 7405 del 12 de Noviembre de 1971, 3.152 del 5 de Junio de 1972 y 5.484 del 5 de Septiembre de 1973, corridas en la Notaria Segunda (2a) del Circulo de Cali, teniendo en

ALBA QUINTERO DE VILLARREAL  
 Notaria Segunda E.P. 1894

cuenta las disposiciones del Decreto 1365 de 1.986. - - -

ARTICULO PRIMERO: Objeto- El presente reglamento de coopro-  
piedad, consagra los derechos y prescribe las obligaciones -  
de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples  
tenedores y ocupantes en general del Edificio Torre y Parquee-  
dero Aristi Propiedad Horizontal, ubicado en la manzana com-  
prendida entre las carreras 9a y 10a números 9-40/46/60 de la  
actual nomenclatura de esta ciudad de Cali, contiene las nor-  
mas para la administración y conservación y reglamenta en ge-  
neral todas las relaciones y situaciones materiales y jurídi-  
cas que se presentandentro de éste instrumento de propiedad -  
horizontal a que se somete el Edificio, al tenor de la norma-  
tividad de la ley 182 de 1.948 y el Decreto Reglamentario nú-  
mero 1365 de 1.986. ARTICULO SEGUNDO: Normatividad:- Se decla

\*  
ra incorporadas a éste reglamento todas las disposiciones de  
la ley 182 de 1.948, de su decreto reglamentario 1365 de 1986  
y las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmen-  
te lo deroguen, emanadas de la asamblea de copropietarios, su-  
prema autoridad administrativa del inmueble, con el lleno de  
los requisitos que aqui mismo se estatuyen. Cuando no se en-  
cuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado -  
dentro del articulado del presente reglamento, se aplicarán -  
los ordenamientos que en las leyes de la República, o en éste  
reglamento, regulen casos o materias análogas. ARTICULO TERCE

RO: Reparaciones.- Cada propietario se obliga a ejecutar de -  
inmediato en el apartamento de su propiedad las reparaciones -  
cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad comun o  
a las demas propiedades privativas, y responderá por los da-  
ños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus apar-  
tamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requis-  
tos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y -  
la solidez del edificio ni afecte la salubridad de los servi-  
cios o las fachadas del mismo. 2. Solicitar previa autoriza-



ción escrita del administrador. Encaso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina - del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador debe proceder a su inmediata

realización. ARTICULO CUARTO: Impuestos y tasas.- los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que gravan la totalidad del Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal serán pagados por todos los propietarios en la proporción que establece éste reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario que figure en el momento en que se causen. ARTICULO QUINTO: Hipotecas.- En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores. ARTICULO SEXTO: División de los bienes comunes.- Se podrá solicitar la división de los bienes si el Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal se destruyere totalmente en proporción no menor de las tres cuartas partes (3/4) de su valor, en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil o decisión unánime de los copropietarios, conforme a la ley. ARTICULO SEPTIMO: Derechos de los propietarios: 1- Poseer y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y éste reglamento, pero dentro de las limitaciones expresadas. 2- Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3- Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino de ellos y sin perjuicio del uso de los demás propietarios o causahabientes. 4\*- Intervenir en



las deliberaciones de la asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. 5- Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente. 6- Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del Edificio, cuando no lo haga oportunamente el administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que corresponda a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo cobrarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. 7- Solicitar al Juez Civil Municipal de Santiago de Cali imposición de multas de conformidad con las disposiciones legales vigentes, a los propietarios o arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen algunas normas de éste reglamento. ARTICULO OCTAVO: Deberes de los propietarios: 1- No usar los bienes de dominio privado y comun para fines distintos a los autorizados en este reglamento. 2- No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, halls, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y, en general, dificultar al acceso o paso para ellos. 3- Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades sanitarias. 4- Ejecutar las reparaciones de la unidad privada, de acuerdo con sus características esenciales. 5- mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea. 6- En caso de venta o de transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquirente, a exigir al nuevo propietario que en la escritura respectiva exprese su conformidad con éste reglamento y eventuales modificaciones posteriores. 7- No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corro-





sivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio. 8- No modificar las fachadas del Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal; no colgar ropas, alfombras, avisos, carteles y otros

elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que se acuerden con el administrador y dándoles cumplimiento a las disposiciones distritales o municipales, sobre la materia. -

9- No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del Edificio Torre Y parqueadero Aristi Propiedad Horizontal. -

10- No mantener animales que moleste a los vecinos. 11- No sacudir alfombras, ropas, tapetes, etc., en las ventanas o escaleras del Edificio Torres y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad comun o a las vías públicas, o dejar entrever ropa o utensilios domésticos en las ventanas con vista a la calle. 12- Permitir la entrada al administrador del Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento. 13- Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14- Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes ceda el uso de dicha unidad, a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por multas que el juez imponga al usuario por la violación de las leyes y de este reglamento a petición del administrador del inmueble. 15- Para efectuar cualquier trasteo o mudanza se obliga obtener autorización

escrita del administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo. 16- Para que persona distinta al propietario pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá de pactar expresamente con el inquilino u ocupante, a cualquier título; conoce y se obliga a respetar y cumplir literalmente éste reglamento. ARTICULO NOVENO: <sup>M</sup>odificaciones de las unidades privadas: para introducir modificaciones en los departamentos o unidades privadas es necesario:

a) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del Edificio Torre y Parquadero Aristi Propiedad Horizontal, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. b) Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores; y c) Que el propietario obtenga de la Secretaria de Obras Públicas, Control Físico y Uso del suelo, y la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria. ARTICULO DECIMO: Administración- La administración del inmueble se hará por conducto de los siguientes órganos: 1- Asamblea de Copropietarios, 2- Consejo de Administración; 3- administrador; 4- Auditor o Revisor Fiscal; -

ARTICULO DECIMO PRIMERO: De la asamblea.- La asamblea de propietarios está formada por todos los propietarios de las unidades privadas. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser o no miembro de la asamblea. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la administración y mediante ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de éste régimen jurídico. La asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del Edificio



Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal que a la fecha de la respectiva tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. Constituida válidamente, las resoluciones de la asamblea

son de obligatorio cumplimiento, aún para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido adoptados por las mayorías exigidas por ley o éste reglamento. PARAGRAFO; Para tener voz y voto se deberá estar totalmente a paz y salvo con la administración. ARTICULO DECIMO SEGUNDO; Reuniones.- La asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año entre los tres (03) primeros meses de cada año, previa fijación del lugar y citación personal que enviará el administrador por carta a cada uno de los propietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso, principal del inmueble, dejando constancia tanto en las cartas como en el aviso, del motivo de la reunión. Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha de la reunión. A falta de convocatoria por parte del administrador, la asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a la hora de las siete de la noche (7:00 PM.) en el pasillo del Edificio o Hall de la recepción primer piso. La asamblea se reunirá extraordinariamente por convocatoria del administrador o de un número de propietarios cuyos coeficientes representen a lo menos el diez por ciento (10%) de la totalidad de coeficientes de copropiedad. El procedimiento para las convocatorias de las asambleas extraordinarias deberá ceñirse a las normas prescritas para las citaciones de las asambleas ordinarias. Durante los quince (15) días del aviso previo mencionado antes, el administrador y el auditor o revisor fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás docu-

mentos pertinentes a disposiciones de los propietarios, durante ocho (08) horas hábiles cada día. Las reuniones de la asamblea serán presididas por el propietario que la asamblea elija, y actuará como secretario el administrador. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado, un voto por cada unidad privada que represente. Cuando dos o más personas son propietarias de una sola unidad o si la propiedad es de una sucesión ilíquida, sin representante legal o personas jurídicas, serán representadas por una sola persona ante la asamblea. ARTICULO DECIMO TERCERO; Quorum.- La asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus representantes cuya suma de coeficiente represente por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del total de los coeficientes de copropiedad, y las decisiones de la asamblea se tomarán por la mayoría de los asistentes a la respectiva asamblea. Si no se completare este número de coeficientes, el administrador convocará para una segunda reunión. Si para esta reunión no se completare el quorum con el número de los miembros que asistan a ella y las decisiones se adoptarán por la mayoría de los votos de los asistentes. De todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios o la construcción de nuevas unidades de viviendas privadas, o la subdivisión de éstas, la modificación de coeficientes de copropiedad o toda decisión que implique una alteración en el uso o goce de los bienes requerirá la unanimidad de los votos de los propietarios asistentes a la respectiva reunión. De todo lo tratado y decidido en las asambleas se dejará constancia en un libro de actas que autorizarán el presidente y el secretario de la reunión. Estas actas se asentarán por riguroso orden en un libro destinado al efecto, registrado por la autoridad competente respectiva.



Dichas actas, debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas ante notario presta mérito ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la ley 182 de 1948. Es su

ficiente la firma del presidente y del secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad. -- -- -- ARTIGULO DECIMO

CUARTO-: Funciones de la asamblea.-- Son funciones de la asamblea:

- 1- Elegir anualmente al administrador, fijarle la asignación, supervigilar sus funciones y removerlo por justas causas.
- 2- Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
- 3- Organizar la administración general del inmueble y velar por el cumplimiento de éste reglamento
- 4- Revisar y fenecer las cuentas del administrador,
- 5- Aprobar el presupuesto de gastos para la administración, conservación y reparación del edificio,
- 6- Ordenar la construcción de mejoras voluntarias.
- 7- Imponer gravámenes extraordinarios fijar los plazos dentro de los cuales deben cancelarse las cuotas y señalar los intereses de mora.
- 8- Reglamentar el uso de los bienes comunes.
- 9- Elaborar el presupuesto de gastos para la administración, conservación y reparación del edificio o su reconstrucción en los casos en que ello sea procedente conforme a la ley o a este reglamento.
- 10- Decidir los conflictos que ocurran entre el administrador y los propietarios o entre éstos por causa del ejercicio de sus derechos sobre bienes de propiedad privada o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originan en la interpretación, aplicación y ejecución de éste reglamento.
- 11- Aprobar las reformas al reglamento de copropiedad.
- 12- Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común o exclusiva, cuando estas obras se refieran a las áreas de propiedad común y por lo tanto por

cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios, corresponde a la asamblea autorizarlas cuando el valor exceda a diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes. 13- Decidir sobre la modificación de coeficientes de copropiedad de conformidad con el quorum establecido en el artículo décimo tercero. 14- En general, conocer y decidir todos los asuntos de interés del consorcio de propietarios no atribuidos a otro organismo. 15- Elegir anualmente los miembros del consejo de administración, tanto principales como suplentes. 16- Delegar las funciones que a bien tenga en el consejo de administración. ARTICULO DECIMO QUINTO; Arbitramento- En el supuesto de que las partes no aceptaren la decisión de la asamblea de propietarios, el asunto se someterá a la decisión de arbitro, de acuerdo con lo dispuesto sobre el particular por el decreto 2279 de 1.989 ARTICULO DECIMO SEXTO; Del consejo de Administración- El consejo de administración esta compuesto por mínimo cinco (5) miembros principales, con los respectivos suplentes numéricos pudiendo ser reelegidos indefinidamente por la asamblea. El período del consejo de administración será de un (1) año y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúe la elección por asamblea. El consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada mes, nprevia convocatoria del administrador y extraordinariamente a solicitud de su presidente. El administrador actuará como secretario del consejo de administración, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en cumplimiento a la orden del presidente. Las decisiones del consejo se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un número menor de tres (3) miembros, principales o suplentes, reunidos conforme a lo dispuesto por este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el consejo de administración se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el presidente y el secretario.



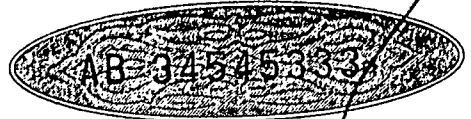


El quorúm de que habla el inciso anterior varia teniendo en cuenta la composición del Consejo de Administración. - - -  
Funciones y atribuciones del Consejo de Administración: Son funciones y atribuciones del consejo de administración, las

siguientes: 1- Designar anualmente, al auditor o revisor fiscal, fijarle su remuneración, removerlo por causas justificadas y supervisar sus funciones. 2- Llevar la iniciativa a la asamblea acerca del reglamento, del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos. 3- Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones a la reconstrucción parcial o total del edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios. 4- Vigilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga <sup>el orden</sup> y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del edificio. 5- Autorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas. 6- Rendir anualmente a la asamblea un informe de labores. 7- Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgentes que ocurriere en el curso de cada ejercicio. 8- Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informe que ha de pasar a la consideración de la asamblea y proponer determinaciones que se estimen más acertadas en relación con los saldos y con utilidades extraordinarias, para mejoras de la propiedad común. 9- Autorizar en cada caso al administrador para celebrar contratos en cuantía superior hasta un salario mínimo mensual legal vigente, no incluidos en el presupuesto anual de gastos. 10- Decidir y dar orden al administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes o consorcio de

propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal. 11- Definir sobre transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento, según el caso. 12- Convocar por conducto del administrador a las asambleas extraordinarias. 13- Ejecutar las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. 14- Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador en los primeros quince (15) días de cada mes. 15- elegir del interior de sus miembros, al presidente del consejo. 16- En general, ejercer todas aquellas funciones que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos. PARAGRAFO; 1- (No podrá ser elegido miembro del consejo de administración quien no sea copropietario del inmueble. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el resto del período. PARAGRAFO 2- Para poder actuar, elegir o ser elegido se deberá estar a paz y salvo por todo concepto en la administración y la copropiedad en general. ARTICULO DECIMO SEPTIMO El administrador es el representante legal de la propiedad y podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de las unidades del edificio. Será nombrado por mayoría absoluta de los votos de los asistentes a la respectiva reunión de asamblea de propietarios. Son funciones del administrador; 1- Colaborar con la asamblea en la vigilancia y estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la asamblea las irregularidades y, si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes. 2- Cuidar el correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad comun. 3- Tomar las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio y sus habitantes. 4- Recaudar las cuotas proporcionales





que deben cancelar los propietarios para atender las expensas comunes y cobrar, en los plazos determinados por la asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma asamblea fija para atender gastos imprevistos. 5- Presentar a la asamblea informes detallados sobre sus actividades y el estado financiero y la situación general del edificio. 6- contratar, dirigir y contralar los trabajos de reparaciones, mejoras y conservación que ordena la asamblea. 7- Atender la correspondencia que se relacione en el edificio, archivarla en debida forma y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes. 8- Convocar la asamblea general en sesiones ordinarias y extraordinarias, cuando lo considere oportuno o se lo solicite un número de propietarios que represente, por lo menos, el diez por ciento (10%) de la totalidad de coeficiente de copropiedad. (Art. 20 del decreto 1365 de 1986). 9- Presentar a consideración de la asamblea el balance general de cuentas cortadas a treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, y remitir trimestralmente a cada propietario una relación detallada de ingresos y egresos: y a tiempo de determinar su mandato, rendir cuentas completas y aprobadas. 10- proponer a la asamblea general los presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que considere necesarias al presupuesto. 11- Representar judicial y extrajudicialmente a la comunidad de propietarios y otorgar los poderes que sea menester para la defensa de los intereses de la comunidad. 12- Llevar las actas de la asamblea y servir de secretario de ella. 13- Contratar y mantener las pólizas de seguro contra incendio por el valor real del edificio y de los bienes de propiedad común. 14- Celebrar los contratos de trabajo con los empleados que sean necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concep

to del consejo de administración. ARTICULO DECIMO OCTAVO;

Funciones del revisor fiscal: Son funciones del revisor fiscal: 1- Efectuar con regularidad que indique el consejo de administración el arqueo de fondos comunes. 2- Velar porque los libros del Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal se encuentre al día de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el consejo de administración.

3- Informar por escrito y en su debida oportunidad al administrador sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo deberá presentar

a consideración de la asamblea. PARAGRAFO; El revisor fiscal no podrá estar ligado dentro del cuarto grado de consanguinidad,

segundo de afinidad o primero civil, con el administrador, con los miembros del consejo de administración

con el contador o cajero, si los hubiere. Su cargo es incompatible con cualquier otro empleo dentro de la administración.

ARTICULO DECIMO NOVENO; Fondo de reserva: para atender los gastos de sostenimiento y administración del Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse

por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, crease un fondo de reserva que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el consejo

de administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios de la que se fija,

mientras la asamblea no disponga otra cosa en contrario; en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben

contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la propiedad horizontal

y por el término de un año. ARTICULO VIGESIMO; Cuentas bancarias: el consejo de administración y el administrador del

Edificio Torre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal

abrirán las cuentas bancarias o de ahorro, o incluso inver



siones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarios para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demas ingresos que se causen con -

ocasión de la propiedad horizontal. ARTICULO VIGESIMO PRIME

RO: Inventarios y balances- a treinta y uno (31) de Diciem-

bre de cada año, el administrador cortará las cuentas de -

dicho año y elaborará el inventario y balance general corres-

pondiente, los cuales presentará, por conducto del consejo

de administración, a la consideración de la asamblea general

de copropietarios en su reunión ordinaria siguiente . . .

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Liquidación- para efectos de la

liquidación de la propiedad horizontal y distribuciones de

los bienes de dominio uso comunes, en el caso de que éste -

termine, conforme a la ley o por decisión unánime de los pro-

prietarios, se aplicará lo dispuesto en el código civil en

sus artículos 2322 y 2340 y complementarios, los cuales ha-

cen referencia a la liquidación y/o terminación de la comu-

nidad que por este reglamento se constituye, y atención a la

Ley 182 de 1948. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: son bienes comu-

nes, del dominio inalienable e indivisible de todos los due-

ños del inmueble, los necesarios para la existencia, seguri-

dad y conservación del Edificio Torre y Parqueadero Aristi-

Propiedad Horizontal y los que permitan a todos y cada uno

de los propietarios el uso y goce de su unidad privada, ta-

les como el terreno o suelo, los cimientos, la estructura, l

los muros de carga, la entrada, la escalera con sus pasillos

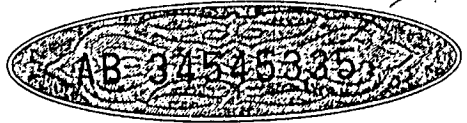
los garajês, el patio, los tanques de agua, los vacios sobre

patios o jardines, la cubierta o techo, las instalaciones ge-

nerales para el alcantarillado, acueducto, energia eléctrica

teléfono etc. El administrador hará el inventario de los ad-

cesorios y cosas muebles de propiedad comun y lo someterá a la aprobación de la asamblea. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes tiene un valor igual al valor inicial de su apartamento, es inseparable del dominio, uso y de este y siempre se entenderá comprendido en toda transferencia, gravamen, demanda o arrendamiento del mismo, actos que no podrán efectuarse en relación con tales bienes separadamente del departamento al cual acceden. ARTICULO VIGESIMO CUARTO: son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidos dentro de los límites y sirven exclusivamente al propietario. Los departamentos aligerados con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de propiedad exclusiva, en que se divide el Edificio Torre y parqueadero Aristi Propiedad Horizontal. ARTICULO VIGESIMO QUINTO: el coeficiente de propiedad y el índice de participación, en cada caso, indican la participación del propietario de unidades privadas ya sean en la comunidad de bienes o en la persona jurídica creada por ministerio de la ley, titular de los bienes comunes o servicios comun. ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Cálculo- la determinación de los coeficientes de copropiedad o de los porcentajes de participación en la persona jurídica se hará teniendo en cuenta que el valor de las unidades privadas deberá fijarse considerando el área de la misma, el estimativo de utilización de los bienes de uso comun y los demás factores de evaluación que indiquen en el valor de la unidad. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Utilidad- los coeficientes o porcentajes de participación servi-



rán de base para fijar el monto de -  
 los aportes o cuotas a cargo de cada una  
 de las unidades de dominio privado que  
 deberán cancelar sus propietarios con-  
 tribuir a las expensas necesarias para  
 la administración, mantenimiento, repa-

ración y conservación de los bienes, áreas y servicios de  
 uso comun. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: el consejo de administra-  
 ción podrá nombrar un asesor de compras, quien ejercerá un  
 control previo sobre las erogaciones que se hagan y asesora-  
 rá en materia de compras, cotizaciones y precios al adminis-  
 trador. Este cargo es remunerado y será de medio tiempo. -

ARTICULO VIGESIMO NOVENO : el adminsitrador del edificio To-  
 rre y Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal será la perso-  
 na autorizada para firmar cualquier modificación, adición o  
 aclaración en el reglamento de Copropiedad, el cual deberá  
 elevarse a escritura pública y registrarse en la oficina de  
 Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali. -

ARTICULO TRIGESIMO : la razón social sera: Edificio Torre y  
 Parqueadero Aristi Propiedad Horizontal. Leído el anterior  
 reglamento fue aprobado por unanimidad en la asamblea gene-  
 ral efectuada el día veintiuno (21) de Diciembre de 1993.

(fdo) DIEGO ROLDAN LUNA - presidente. (Fdo) EDELBERTO RICO  
 BERNAL - Administrador. HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA. -  
 Leído el presente instrumento por los comparecientes lo a-  
 prueba por encontrarlo conforme, se ratifica en ella y firma  
 por ante el suscrito Notario que de lo actuado da fe. y ad-  
 vierte su registro - Derechos \$3.000,00 - Decreto 172 de

1992- El presente original se elaboró en las hojas Nos. AB 34  
 544248 / AB 34544249 / 34544250 / 33484995 / 34545331 / 34545332 / -  
 AB 34545333 / 34545334 / 34545335 - - - - -  
 ENMENDADO" la integran todos los propietarios del edificio" -

VALIEN - - - - -

ENTRELINEAS: "el orden" VALE - - - - -

+ *Edilberto Rico Bernal*  
C 72447971 Cali  
Mayor de 50 años



EDILBERTO RICO BERNAL

*[Handwritten signature]*

JAIME JORDAN MEJA

NOTARIO SEGUNDO

República de Colombia  
Dpto del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

SIMPLE Copia consta de 9 Hojas

útiles y se expide para INFORMACION

EP 429/94

Cali, 18 MAR 2003

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Dpto. del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
CALI

*Alba Ines Q. de Villarroel*  
ALBA INES Q. DE VILLARROEL  
SECRETARIA - NOTARIA SEGUNDA

177

Santiago de Cali. 3 octubre de 2014

RESPETADOS  
**MIEMBROS DE LA CORPORACION DE PROPIETARIOS**  
**EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI.**  
La ciudad.

Referencia: **PROPUESTA DE PAZ- ¡No más de lo mismo!**

Cordial saludo,

Con sinceridad y aprecio les propongo que realicemos un ejercicio interno para alcanzar la paz en la Copropiedad en el próximo año 2015, con la fórmula del proceso de paz nacional, estableciendo la verdad jurídica del Edificio, buscando la justicia legal y jurisprudencial, para llegar al desagravio.

Propongo que busquemos la verdad jurídica, presupuestal y administrativa del Edificio desde ahora y hasta la próxima Asamblea General, donde se desarrollará el punto dos (2) de la agenda: buscar justicia reconociéndole a cada cual lo que le corresponde según lo clarificado en estos seis (6) meses, y por último llegar al desagravio rectificando u ofreciendo disculpas y extendiéndonos la mano si es del caso. **SI NOSOTROS EN ÉSTA PEQUEÑA COMUNIDAD NO LOGRAMOS CONVIVIR EN PAZ, CÓMO ESPERAMOS QUE TODA UNA NACIÓN LA ALCANCE.**

Para plantear el fondo del asunto y abrir el debate debo acudir necesariamente a la correspondencia cruzada con el representante legal del Parqueadero, que les nexa para su consideración, puesto que resumen las posturas jurídicas y las doctrinarias planteadas a lo largo de estos años. Si el tono de los escritos acompañados a la presente no es el más conciliador, espero me dispensen y entiendan que no podía cambiar el texto de las comunicaciones cruzadas traídas a colación.

El Doctor Arturo Orozco Varela propietario del Parqueadero, me ha respondido la solicitud del 24 de septiembre concluyendo: **Al promover esta encuesta ante el Consejo de Administración y la Administradora de la Corporación de Propietarios, atenderé su amable solicitud de interpretar y DAR SOLUCIÓN democrática a su Derecho de Petición.**

La Primera Verdad es que el Doctor Orozco, como buen activista político pretende hacernos caer en la “escapatoria política” de aparecer como un gran demócrata pacificador entre dos (2) bandos enfrentados por “pequeñeces”, logrando así evadir SU RESPONSABILIDAD en el fondo del problema. Inteligencia, cultura y conocimiento no son sinónimos DEMOCRACIA:

Públicamente le reconocí las cualidades con las que tan eficientemente ha logrado privilegiar sus intereses en la Copropiedad desde su edificación, cuando logró la licencia como un proyecto de construcción de un Edificio Residencial con parqueaderos para todos los residentes y así acceder a un préstamo para construcción de viviendas del entonces Banco Central Hipotecario; pero una vez obtenido lo anterior, consiguió una nueva licencia de construcción privatizando los parqueaderos, hizo reformas asonantes a los estatutos y desafectaciones aprobadas entre Ellos mismos, los socios propietarios iniciales, que hoy son irreversibles y terminamos viviendo en un edificio Mixto, sobre un parqueadero público, utilizando “servidumbres” para poder sacar la basura, sin la terraza



2  
78

panorámica y sin el área común de la cubierta del parqueadero en el séptimo piso registradas inicialmente. **Terminamos siendo el único Edificio en Cali con 113 apartamentos para vivienda en el que hay que pagar administración, más la cota de parqueadero público, si se quiere guardar el carro donde vive y evitar los riesgos de seguridad del sector.** Logró burlar legalmente la disposición vigente en y desde la época del Plan de Ordenamiento Territorial, que prohíbe adelantar proyectos habitacionales en edificios sin parqueadero para los residentes.

Igualmente logró que aprobaran un reglamento interno de propiedad horizontal, los Estatutos, que atiende **únicamente a la capacidad económica de los propietarios y todos los derechos se miden por METROS CUADRADOS CONVERTIDOS EN PESOS, por la misma disposición estatutaria**, es decir, que se toman todas las decisiones atendiendo al **mayor valor DE LOS BIENES INMOBILIARIOS representado por el 51% del coeficiente**. El único que ha tenido, tiene y tendrá el 51% de los votos en la Copropiedad es el Parqueadero si se le suman los coeficientes de los copropietarios que comparten sus intereses como la familia Aristizabal. También en el Consejo de Administración con el voto de la Señora Leonor de Aristizabal y Humberto Molano tiene el control absoluto, todo porque las falencias de la entonces Ley 182 del 1948 y la Administración Municipal de turno se lo permitieron.

Es por éste génesis, que hoy contribuyendo con un mínimo del total de aportes como cuota de administración, el Parqueadero ostenta el poder absoluto en las decisiones de la Asamblea General y en el Consejo de Administración, **HASTA EL PUNTO DE QUE TODA ÉSTA ADMINISTRACIÓN ESTÁ A SU SERVICIO**, como lo demuestra el hecho de que los de la torre de apartamentos residenciales pagamos casi el total del valor del seguro de áreas comunes, pero éste tutela, además de las áreas comunes la propiedad privada del Parqueadero, sin embargo las propiedades privadas de los demás copropietarios no tienen ese privilegio. Para completar, también estamos pagando el seguro por la gestión administrativa que por Ley 675 debería caucionar la Administradora. Para que exista democracia debe existir igualdad y justicia, para que exista paz debe existir verdad. La verdad es que nos han tratado dereconquistar con espejitos, lucecitas y colores mientras que los ascensores de la torre residencial y las cañerías sucumben día a día, y las columnas vertebrales de la construcción material y social de la Copropiedad se desmoronan.

La única y definitiva verdad es que este país cambió a partir de la promulgación de la humanista constitución política de 1991, las leyes evolucionaron y se adaptaron a las nuevas exigencias del Derecho Internacional Humanitario, generando parámetros como la Ley 675 de 2001 que respetando los derechos adquiridos de obligatorio cumplimiento en todo el territorio nacional incluyendo la Copropiedad. Hago éste llamado a humanizar las relaciones jurídicas e interpersonales en la copropiedad, a dejar los odios y concertar unas reglas de juego que satisfagan también a las minorías y protejan los derechos fundamentales de las personas según la LEY 675 de 2001, **NO SEGÚN EL CRITERIO DE LOS ENCUESTADOS EN LA COPROPIEDAD. POR SER INHERENTES A LA NATURALEZA DE LOS SERES HUMANOS LOS DERECHOS FUNDAMENTALES NO NECESITAN LA APROBACIÓN DE LAS MAYORÍAS.**

Atentamente,

  
Fernando Bolaños Gil

Apto 1904-Anexo copia de lo anunciado en 20 folios.



3  
74

Cali Abril 1º de 2013

Señor Doctor

Fernando Bolaños

L.C.

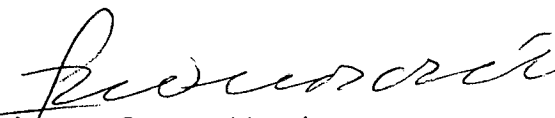
Estimado Doctor Bolaños :

Sin pretender iniciar una polémica pública sobre el tema del régimen aplicable a la Corporación de Propietarios Parqueadero y Torre Aristi , sino con la sola intención de que Usted, quien puede ejercer una influencia en la forma de pensar de algunos propietarios y residentes en la Torre Aristi , repase la doctrina que rige nuestra comunidad ,y, de así aceptarlo , se constituya en un medio de unificación de criterios con los cuales se podrían evitar malos entendidos en una comunidad que debería tener una vida exenta de conflictos, dudas y confusiones jurídicas.

Su posición jurídica es en éste, como en otros casos que hemos analizado , muy importante para la buena marcha de nuestra comunidad .

Reciba mi cordial saludo y espero que coincidamos en estas apreciaciones.

Atentamente



Arturo Orozco Varela.

4  
80

## RESUMEN DE LAS NORMAS APLICABLES A LA CORPORACION DE PROPIETARIOS PARQUEADERO Y TORRE ARISTI .

Se recuerda a los propietarios y moradores del edificio MIXTO Parqueadero y Torre Aristi , que las normas que lo rigen son :

Las Leyes 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985 . El Reglamento aprobado bajo el ordenamiento de dichas Leyes no ha sido adecuado a la Ley 675 de 2002 por la mayoría calificada de los copropietarios en Asamblea de la Corporación de Propietarios Parqueadero y Torre Aristi. En consecuencia rigen las disposiciones contenidas en dicho Reglamento. Las regulaciones de la Ley 675 aplicables obligatoriamente al edificio son solamente las que tienen relación con las normas de Orden Público. (Sentencia C 488/02. Corte Constitucional )

En efecto, en la sentencio 488 /02 la Corte Constitucional se refiere al principio de la irretroactividad de la Ley y de los Derechos Adquiridos por leyes anteriores ,así : “ Los copropietarios que accedieron al esquema de propiedad horizontal con arreglo a las leyes 182/48 y 16/985 NO quedaran vinculados en forma automática a otra modalidad de propiedad inmobiliaria como quiera que el art 58 de la Constitución Política les garantiza que las facultades que adquirieron serán respetadas, que no tendrán que cumplir con nuevas obligaciones y que sus cargas no podrán ser incrementadas ...Y a las menguadas posibilidades de negociación de los constituyentes debe agregarse que los adquirentes y tenedores de bienes privados UNICAMENTE cuentan con la posibilidad de conocer el reglamento, y una vez conocido decidir si se adhieren a él o si no lo hacen .”

De acuerdo con esta Sentencia de la Corte Constitucional, quienes hayan adquirido propiedades en el edificio Parquadero y Torre Aristi , han declarado por escritura pública que conocen el reglamento que los rige, y no pueden después de haber adherido a él , alegar que los cobijan situaciones jurídicas distintas.

Con todo el respeto que me merecen sus conceptos , debo manifestar que su opinión sobre el tema riñe con la citada sentencia de la Corte Constitucional, cuando afirma "La Ley ( 675) se aplica toda y en todo el territorio nacional y en todas las copropiedades sometidas al régimen de Propiedad Horizontal ,por encima de los estatutos y caprichos privados, siempre que se respeten los derechos adquiridos con anterioridad "

Quienes adquirieron propiedades en la Torre Aristi , adhirieron al Reglamento y a los Estatutos de la Corporación de Propietarios , manifestaron por escritura pública conocerlos y aceptarlos, y hoy deberían reconocer que estos estatutos han servido por mas de treinta años para mantener un orden en el edificio y una administración que trabaja desinteresadamente por el bien de la comunidad . Tratar de desconocer lo que firmaron por escritura pública, cuya legalidad está respaldada por la Corte Constitucional , no conduce a ningún resultado que propicie la armonía entre los moradores , ni el buen funcionamiento y valorización de nuestra copropiedad .

Atentamente,



Arturo Orozco Varela

Abogado y Copropietario.

Señor Doctor  
Arturo Orozco Varela  
L.C.

Respetado Doctor Orozco,

Acuso recibo de su escrito del 1º de abril del presente año, donde me invita a unificar criterios para evitar malos entendidos en una comunidad que debería tener una vida exenta de conflictos, dudas y confusiones jurídicas. Dado el talante de su misiva y el sustento jurídico planteado, me veo en la obligación moral de agradecer y aceptar su propuesta:

PRIMERO: Es absolutamente cierto que la Sentencia C-488 de 2002, reconoce la legalidad de los Estatutos de la Corporación Torre Aristi en este edificio mixto y que protege sus derechos adquiridos con arreglo a la Ley 182 de 1948.

SEGUNDO: Pero debe reconocer, que es igualmente cierto que la Sentencia C-522 del 10 de julio de 2002 garantiza el equilibrio entre sus derechos patrimoniales adquiridos y los derechos fundamentales de los propietarios residentes a que podamos auto determinarnos como comunidad, y a elegir y ser elegidos en igualdad de condiciones; al declarar exequible el inciso demandado del artículo 37 de la Ley 675 de 2001: "en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios de los bienes inmuebles destinados para vivienda, sólo cuando se trate de decisiones de tipo económico, las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto (de vivienda y comerciales) deberán hacer la respectivas distinción al momento de votar para cumplir con el condicionamiento". Lo resaltado fuera de texto.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial en concepto 012374 del 20 de febrero de 2009, así lo elucidó al absolver el cuestionario Propiedad Horizontal, del cual me permito anéxale copia.

La tranquilidad y la concertación se logra con actitudes como la suya, porque sustenta jurídicamente su posición y permite que los demás hagamos lo propio, actitudes totalmente emotivas, incoherentes y carentes de sustento jurídico como las de sus autodenominados "escuderos" Molano y Cielo Elizabeth, propician comentarios como el que hice a la carta amañada, desdeñosa y discriminatoria publicada por ellos en la cartelera el pasado 21 de marzo del presente año.

El histórico señor Humberto Molano, perpetuado en el la presidencia del Consejo de Administración sin tener el más mínimo interés y conocimiento del régimen de propiedad horizontal, de los derechos fundamentales ni del País donde vive, desfigura los legítimos derechos del Parqueadero Aristi en esta copropiedad mixta. Hace parecer que necesitan de un monigote para poder ejercer el poder decisorio que hoy ostentan, cuando es la misma Sentencia C488/02 la que protege su coeficiente de participación y les garantiza que la adecuación de los Estatuto de la Corporación estará sujeta su aprobación, de acuerdo al coeficiente establecido en ellos.

Con todo respeto, está Usted asumiendo una carga residencial que no le corresponde, permita que se aplique concertadamente las sentencias C-488 y C-522 de 2002 de acuerdo al concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, corrigiendo inmediatamente en Asamblea Extraordinaria la elección y designación del Consejo de Administración por haberse omitido en la pasada Asamblea Ordinaria el condicionamiento constitucional. Permita que las decisiones no estrictamente económicas sean con un voto por unidad privada y no con su apabullante coeficiente de participación y denos la oportunidad de auto determinarnos, sin descuidar su patrimonio comercial.

Sólo así se logrará la armonía exenta de conflictos, dudas y confusiones jurídicas en esta copropiedad.

Atentamente,

Fernando Bolaños Gil  
Sin copias.

8  
84

Cali, Abril 15 de 2013 .

Estimado Doctor Bolaños .

Acuso recibo de su interesante y fundamentado escrito, y dentro del ánimo que nos inspira de continuar aclarando las reglas jurídicas que nos rigen, hago referencia a los siguientes aspectos :

1.-Estamos de acuerdo en que , según la sentencia C-488 de 2002, el Edificio Mixto Parqueadero y Torre Aristi cuyo Reglamento no ha sido adecuado a la Ley 675 , se rige por las Leyes 182 de 1948 , y 16 de 1.985 , que para modificar sus reglamentos es necesaria la aprobación del 70 % de los COEFICIENTES de copropiedad de todo el edificio o conjunto y que según sentencias de la Corte Constitucional, algunas decisiones de Asamblea deben ser votadas por la regla UN VOTO POR CADA UNIDAD PRIVADA .

2.-Debemos entonces analizar el alcance de la Sentencia 522 del 10 de Julio de 2002 en cuanto determina “en el entendido que el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente del respectivo bien privado en relación con las asambleas de copropietarios de los bienes inmuebles destinados para vivienda , solo cuando se trate de decisiones de tipo económico . Las demás se regirán por la regla de un voto por cada unidad privada. Las decisiones de las asambleas de copropietarios de los inmuebles de tipo mixto ( de vivienda y comerciales ) deberán hacer las respectivas distinciones al momento de votar para cumplir con el condicionamiento “

Es esencial entonces dejar claro, antes de las Asambleas, cuáles son las decisiones de contenido económico que deben ser votadas por COEFICIENTES y cuáles, por no tener alcances económicos deben basarse en la regla UN VOTO POR CADA UNIDAD PRIVADA .

Cito de nuevo la sentencia C 522/ 2002 para tener un idea de las situaciones que se derivan de la vida colectiva en una edificación o conjunto residencial que NO tienen contenido económico, y a las cuales , por lo tanto, se les aplica la regla de un voto por cada unidad privada .

“La Corte Constitucional considera importante resaltar que en las asociaciones de copropietarios de bienes inmuebles destinados a vivienda se toman múltiples decisiones que no responden a la regla económica del equilibrio entre derechos y deberes sino que se encuentran vinculados al diario vivir y que definen las reglas de la CONVIVENCIA entre los habitantes de un conjunto residencial tales como : la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores y parques, reglas para el acceso de los apartamentos , personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos ,el uso del salón comunal, etc. Son decisiones que limitan los derechos fundamentales como el libre desarrollo de la personalidad, el derecho a la intimidad, que no comprometen el patrimonio de los copropietarios y por ello la votación no debe definirse a partir del coeficiente de propiedad sino de la participación de cada propietario en igualdad de condiciones : un voto por cada unidad privada .”

En contraste con este tipo de decisiones, se encuentran las que tienen alcances o contenido de tipo económico, o que por disposición de la Ley deben votarse por COEFICIENTE. Las referencias de este tipo que encontramos en los autores y la doctrina son ,entre otras , modificación de Estatutos o Reglamentos , modificación de los coeficientes , determinación de los módulos de contribución ,decretar el monto de las expensas ordinarias y extraordinarias , transformar un bien común en privado y viceversa, fijar el monto de remuneración del administrador, revisor fiscal y otros , hacer inversiones , liquidar o disolver la copropiedad ,etc.

En el caso específico del Reglamento y de los Estatutos de la Corporación de Propietarios Parqueadero y Torre Aristi , que nos rigen , encontramos que son funciones de la Asamblea General, con indudable alcance económico : designar los miembros de la junta directiva y sus suplentes, y señalar sus remuneraciones ,nombrar revisor fiscal y señalarle su asignación, aprobar o improbar la destinación de las reservas propuestas por la junta directiva ,aprobar o improbar los balances y cuentas de la corporación , autorizar las reformas en el edificio, etc. ( art .21 del Reglamento)

La Junta Directiva por su parte ,según el artículo 31 de los estatutos de la Corporación de Propietarios tiene como funciones ,entre otras, nombrar y remover al administrador de la corporación y a su suplente y señalarle su remuneración, crear los empleos que juzgue necesarios para el funcionamiento de la entidad, designar las personas que han de desempeñar dichos cargos y fijarles sus remuneraciones , presentar a la asamblea general

10  
86

las cuentas, balances e inventarios de la sociedad y en el caso previsto en art 6 proponer la destinación de los superávits al fondo de reserva que considere mas convenientes, etc. Es decir, funciones de la Junta directiva que son indudablemente de carácter económico, y en consecuencia, su nombramiento por parte de la Asamblea, y su funcionamiento, pueden comprometer el patrimonio de los copropietarios.

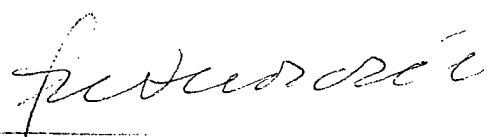
Con estas referencias creo que podemos dilucidar cuáles son las actividades que tienen alcances económicos, las cuales deben ser votadas por COEFICIENTES y cuales las actividades básicamente de convivencia, que según la Corte tendrían derecho al sistema de UN INMUEBLE UN VOTO .

Como lo dice la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente , Vivienda y Desarrollo Territorial “ al interior de cada unidad privada los comuneros deberán acordar sus decisiones para actuar de manera conjunta y consensuada frente a la copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal .”

Espero que con estas mutuas reflexiones logremos los consensos sugeridos por el Ministerio . para bien de toda nuestra comunidad .

Con mi cordial saludo quedo a la espera de sus comentarios.

Atentamente ,



ARTURO OROZCO VARELA

Abogado y Copropietario .

Sin copia .



17 abril 20013

3 de mayo de 2013 [

FERNANDO BOLAÑOS GIL ABOGADO]

11

89

Doctor  
Arturo Orozco Varela  
La ciudad.

Acuso recibo de su escrito del pasado 15 de abril del presente año.

A pesar de ser consciente, de haber caído de buena fe en su viejo y conocido juego de cómo hacernos entender a los demás que el orden de las cosas es que Usted esté arriba y los demás por debajo, pero que debemos permanecer sonrientes ante la certeza de que las cosas son así y nunca cambiarán; le envío el presente escrito con la convicción de lo inútil del mensaje, pero válido para mí como ejercicio de crecimiento individual.

PRIMERO: Es cierto que el Parqueadero adquirió unos derechos patrimoniales con arreglo en la Ley 182 de 1948 no la Ley 16 de 1985, por la irretroactividad de la ley, y que dichos derechos están insertos en los Estatutos de la Corporación, que no han sido modificados y que para hacerlo se necesita de la aprobación del 70% del coeficiente establecido en ellos.

SEGUNDO: Pero es absolutamente falsa y ofensiva la teoría de Martínez y Martínez, de que todo tiene que ver con lo económico y por lo tanto la elección y designación de las personas que integran el Consejo de Administración, los seres humanos que han de desempeñar las funciones que Usted relacionó en su escrito, es un asunto **ESTRICTAMENTE** económico y por lo tanto Usted puede designarlos a dedo mediante el aplastante poder decisorio de su coeficiente de participación.

Cuando la Sentencia C-522 del 2002 condicionó el respeto de sus derechos adquiridos con arreglo a la Ley 182 de 1.948, a que se respetaran primero y por encima de los suyos, los derechos fundamentales de los propietarios residentes, lo hizo no caprichosamente sino, acogiendo los grandes postulados que rigen al mundo de hoy, que no es el mismo de 1.971 cuando se aprobaron los Estatutos de la Corporación Torre y Parqueadero Aristi.

Para cualquier leguleyo es obvio, que cuando el legislador del 2001 introdujo la obligatoriedad del Consejo de Administración y SUS FUNCIONES para unidades comerciales y mixtas de más de 30 unidades privadas, en el artículo 76 y siguientes del Capítulo IV: PARTICIPACION CIUDADANA, está desarrollando los principios constitucionales de 1991 del derecho fundamental a elegir y ser elegido sin tener en cuenta su patrimonio o cualquier otra consideración discriminatoria y el derecho fundamental a participar efectivamente en la toma de todas las decisiones que afecten a la comunidad.

Para entenderlo, es pertinente traer a colación la definición de comunidad de la LEY 743 DE 2002 Por la cual se desarrolla el artículo 38 de la Constitución Política de Colombia en lo referente a los organismos de acción comunal:

#### CAPITULO I.

#### DEFINICIÓN, CLASIFICACIÓN, DENOMINACIÓN, TERRITORIO Y DOMICILIO.

ARTÍCULO 6o. DEFINICIÓN DE ACCIÓN COMUNAL. Para efectos de esta ley, acción comunal, es una expresión social organizada, autónoma y solidaria de la sociedad civil, cuyo propósito es promover un desarrollo integral, sostenible y sustentable construido a partir del ejercicio de la democracia participativa en la gestión del desarrollo de la comunidad.

La Corte Constitucional al decidir la demanda de constitucionalidad contra el artículo 50, inciso primero, parcial, de la Ley 675 de 2001 *“Por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”*, en Sentencia C-127/04 definió las Características jurídicas del derecho de participación ciudadana:

*“De las normas superiores sobre las que se edifica la democracia participativa, se infiere que el derecho de participación de todas las personas no se circunscribe al ámbito electoral, sino que permea todos los ámbitos públicos, privados, sociales, familiares y comunitarios, en los cuales se han de tomar decisiones que afectan a toda la comunidad, como sucede con las decisiones adoptadas al interior de una copropiedad.”*

Condicionó la Corte Constitucional, que esa participación sea real y efectiva para todos los copropietarios al justificar el consejo de Administración por ser un **ÓRGANO DESIGNADO POR TODOS** incluyendo las minorías, no elegido por quien tiene la mayoría del coeficiente de participación: “A juicio de la Corte, la designación del administrador por el consejo de administración cuando este exista, no desconoce el derecho de participación de todos los copropietarios, pues **SON ELLOS** precisamente los que en asamblea general han elegido a sus integrantes de entre los propietarios de las unidades privadas respectivas; ~~para~~ que en cumplimiento de las atribuciones que les confiere la ley y el reglamento nombren al administrador, creando con ello un procedimiento razonable que permita la agilización en la toma de decisiones.”...

“La elección del administrador por parte del consejo de administración si lo hubiere, no desconoce el derecho de participación de los propietarios de unidades privadas de una copropiedad a ser elegido, en primer lugar, porque se trata de un órgano de dirección de la copropiedad **designado por TODOS los propietarios en asamblea general**, para lo cual el legislador adoptó dicho criterio en aras de agilizar ciertas decisiones; y, en segundo lugar, porque como se anotó en el párrafo precedente, la Ley 675 de 2001 no consagra en ninguna de sus disposiciones la prohibición de que un propietario pueda ser designado como administrador de la copropiedad, si para ello acredita la idoneidad que para el efecto exija el reglamento expedido por el Gobierno Nacional, lo cual se ajusta a las previsiones de orden constitucional y legal que orientan el régimen de propiedad horizontal.” Lo resaltado fuera de texto.

Igualmente la misma Corte, nos señala el camino para hacer valer nuestros derechos fundamentales en esta copropiedad cuando en sentencia T.717 de 2004 en primer término, la Sala consideró que existía procedencia de la acción de tutela, por tratarse de una controversia suscitada por decisiones adoptadas por los órganos de dirección y administración de la propiedad horizontal; reiterando en esta materia la decisión T-663/03 M.P.: Jaime Córdoba Triviño.

También acotó la Sala que el derecho fundamental a la participación política se extiende a los demás campos de la actividad del individuo, incluido el ámbito propio de la propiedad horizontal, donde la existencia de un reglamento interno afecta la vida de toda la comunidad. Para los copropietarios y residentes señala lo que es debido o no y lo que es permitido o no, da la dimensión de lo que es la convivencia misma y, en casos, precisa cuándo se harán merecedores de las

sanciones que puedan imponer los órganos encargados de la dirección y administración de la propiedad horizontal. Indicó que, dado el caso de que los órganos de dirección y administración, con independencia de su calidad - Asamblea General, Consejo de Administración, Junta de Administración o los diferentes Comités-, por acción o por omisión, violenten una norma válida del reglamento de copropiedad y desborden la legalidad interna de la comunidad, la consecuencia puede ser la amenaza o la vulneración de uno o varios derechos fundamentales.

90

Colofón de todo lo expuesto en esta y las anteriores misivas, es:

1. Que los Estatutos de la Corporación están vigentes, en cuanto consagran los derechos adquiridos con arreglo en la ley 182 de 1948.
2. Que La Sentencia C-488 de 2002 protege su coeficiente de participación para asuntos estrictamente económicos y garantiza que la adecuación de los Estatutos sea aprobada por el 70% del coeficiente inserto en ellos.
3. Que la Constitución Política de Colombia de 1.991, las Sentencias C-522 de 2002; T-663 de 2003; C127, C 784, C738 y T717 del 2004 nos garantizan que esos derechos adquiridos por Usted no son absolutos ya que deben cumplir los fines de la Constitución Política y los tratados internacionales suscritos por Colombia.
4. Que según la Sentencia C-522 de 2002 y subsiguientes, todos y cada uno de los copropietarios en Colombia podemos y debemos acudir a la justicia ordinaria para adecuar la reglamentación interna a los condicionamientos constitucionales expresados por la Corte y excepcionalmente, pero obligatoriamente para esta copropiedad, debemos acudir a las acciones de tutela individual y sistemática de todos y cada uno de los 114 copropietarios residentes, hasta lograr que un juzgador de la República nos tutele la efectiva participación en la toma de decisiones, el derecho a elegir y ser elegido sin tenerse en cuenta de cuántos metros cuadrados somos propietarios, el derecho que tienen la minorías a ser representados en el Consejo de Administración, y que, contradictoriamente en esta copropiedad, somos la mayoría apabullados por su único y definitivo coeficiente de participación.

Tomo esta experiencia de “acercamiento” como ejercicio de crecimiento personal, y como una señal cósmica de que mi misión es generar consciencia en la comunidad de copropietarios residentes de cuáles son sus derechos fundamentales y como luchar por ellos efectivamente ante las autoridades, instándolos a convertirse en multiplicadores de esa consciencia, para que también generaciones futuras luchén por lograr lo que nosotros humanamente no alcancemos.

“La dictadura se presenta acorazada porque ha de vencer. La democracia se presenta desnuda porque ha de convencer”.

Antonio Gala

Atentamente,

Fernando Bolaños Gil

Última sin copias.

Cali, Marzo 14 de 1.975

96  
64  
92

Estimado Propietario:

Ante la imposibilidad que me asiste de conversar personalmente con Ud. en relación con algunos asuntos de interés en vías a la equitativa solución del problema que se ha presentado, me he visto en la necesidad de acudir a esta nota escrita en donde me voy a permitir consignar algunos comentarios que le ruego meditar con atención, en orden al mejor desarrollo de la próxima asamblea.

Desde que inicié el estudio del problema que ha dado origen al debate, vi con sorpresa el siguiente hecho: Parqueadero Aristizábal, que controla el 40% de los votos de la Corporación, no contribuye en esa misma proporción al pago de las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación del Edificio. Eso quiere decir, en el lenguaje más claro posible, que Parqueadero Aristizábal tiene en sus manos el 40% del poder decisorio y se ayuda con unos cuantos votos más, pero no paga un solo centavo con respecto a los gastos generales del Edificio.

Ante esta situación, mi concepto, expresado por escrito desde mucho tiempo atrás al Dr. Arturo Orozco, es el siguiente: La unidad arquitectónica y de ingeniería que pueda tener el bloque de parqueaderos con relación al Edificio de los departamentos, no puede llevar a hacer desaparecer los diferentes derechos y obligaciones que corren a cargo de las dos partes, porque jurídicamente una cosa es Parqueadero Aristizábal y otra diferente la denominada Corporación de Propietarios.

La anterior diferenciación se hace tanto más urgente de hacer, cuando la Sociedad constructora del Edificio todavía mantiene deudas pendientes de considerable monto para con la Corporación de Propietarios, y no es bueno que el deudor y el acreedor se confundan en una misma persona jurídica que vota en su favor asuntos en los cuales ella figura como deudora. Es así como ha podido ocurrir que en las Asambleas realizadas la Sociedad deudora haya puesto el 40% de los votos para exonerarse a sí misma del todo o de una parte considerable de las obligaciones que aún tienen con los propietarios de los departamentos. Por esa razón fundamental, y por otras de no menor importancia, he venido insistiendo, en representación de algunos propietarios, en la necesidad de separar jurídicamente al Parqueadero Aristizábal y Cia. con relación a la Corporación de propietarios. Si esa separación no se hace, caeríamos en la situación de que, con el mismo derecho con que Parqueadero Aristizábal decide con un significativo 40% los asuntos internos de la Corporación de propietarios de los Departamentos, un buen día de éstos los propietarios de los departamentos van a poder decidir, con el 60% de los votos restantes, los asuntos internos de la Sociedad "Parqueadero Aristizábal y Cia." tal como de la simple lógica jurídica de la situación eventualmente se podría desprender.

Si la Sociedad Parqueadero Aristizábal insiste en pertenecer a la Corporación de propietarios, con el poder real que le otorga el 40% de la votación y unos cuantos votos más de algunos parientes o amigos, tendrá que contribuir en idéntico porcentaje al pago de las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, al igual que a la cuota correspondiente a la prima de seguro, como lo ordena el art. 5o. de la ley 182 de 1.948.

Para mantener el mejor ánimo y las mejores relaciones, nada mejor que tanto la Corporación de Propietarios como la Sociedad Parqueadero Aristizábal establecieran, con claridad absoluta, las órbitas de sus derechos y obligaciones. Eso es, precisamente lo que nosotros hemos venido intentando amigablemente, aunque es bueno reconocer que con no muy aceptables resultados, pues hemos encontrado, por parte de la Sociedad, una posición ambigua y fluctuante. Deslindar campos entre Parqueadero Aristizábal y la Corporación no quiere decir quitarle el servicio de parqueaderos al Edificio residencial, como algunas personas parecen haber entendido. Significa que la administración no sea pagada con el dinero de los propietarios de los departamentos, pero controlada de hecho con los votos de la Sociedad mencionada.

De la comprensión plena que Ud. tenga de estos aspectos, depende en gran parte el éxito de la próxima asamblea del 18 de Marzo.

Atentamente:

Fernando Cruz Kronfly

2.5.

AA 01192238

31  
93  
5436



ESCRITURA NUMERO (5436) CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS. - - - - - En Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, Republica de Colombia, a los treinta y un (31) - - - - - días del mes de Agosto - - - - - de mil novecientos setenta y uno (1.971), ante mí,

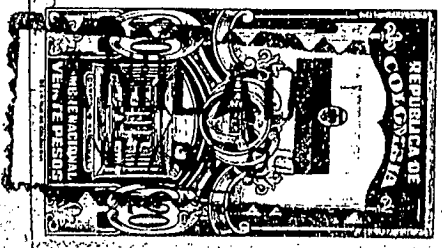
Agosto 31/71

EDUARDO LALINDE Z., - - - - - Notario Segundo Principal de este Círculo, compareció el señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, mayor de edad, con domicilio en Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.422.395 expedida en Cali y la libreta militar #170191- Distrito Militar #27 y manifestó que presenta para su protocolización, de acuerdo con la Ley, la resolución número 2092 expedida el 27 de julio de 1971 por el señor Superintendente Bancario, por medio de la cual se concede permiso para desarrollar un plan de vivienda, enajenar, los inmuebles que lo integran y para constituir garantía hipotecaria sobre los mismos, a la sociedad "WARTSTIZABAL, OROZCO Y PALACIO LTDA." - Hasta aquí la minuta, - Firma esta escritura el otorgante y el Notario que da fé. - Derechos: \$55.00 Ley la. de 1962. - Impuesto Nacional: \$22.00. - Certificado de paz y salvo Nal. Nro. 125173 - Serie GAL de fecha 12 de Agosto - - - de 1971, válido hasta el tres de septiembre de 1971, expedido en Cali a nombre de Walter Aristizabal. - La resolución que se protocoliza se registró en la Oficina de Registro de Cali, en el libro 1º, tomo 264 par, páginas 154/5, partida 3834, matrícula tomo 476, folio 40. - Enmendado: CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS. - Vale.

x  
WALTER ARISTIZABAL POSADA

*[Signature]*  
EDUARDO LALINDE Z.

NOTARIO SEGUNDO



1042  
PERMISO

R-04881116



RESOLUCION NUMERO 2092 DE 1.971

( 27 JUL 1971 )

Por la cual se concede Permiso para desarrollar un Plan de Vivienda; enajenar los inmuebles que lo integran y para constituir garantía hipotecaria sobre los mismos.

EL SUPERINTENDENTE BANCARIO

en uso de las atribuciones que confiere la Ley, 66 de 1.968 y el Decreto Reglamentario No.219 de 1.969, y

CONSIDERANDO:

Que el Señor WALTER ARISTIZABAL POSADA en su calidad de Representante Legal de la Sociedad "ARISTIZABAL, OROZCO & PALACIO LTDA.", solicita con documentación que completó el 5 de Julio en curso, se conceda permiso a su representada para desarrollar por el régimen de propiedad horizontal un Plan de Vivienda, integrado por Ciento Cinco (105) apartamentos que constituyen el "Edificio Parqueadero y Torre Artisti", ubicado en la Carrera 9a. con Calle 10a. esquina, de la ciudad de Cali;

Que la anterior solicitud ha sido coadyuvada por el Señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, en su calidad de Representante Legal de la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LIMITADA", propietaria de los terrenos en donde se adelanta el Plan de Vivienda;

Que asimismo solicita permiso para constituir garantía hipotecaria sobre los mismos inmuebles a favor del Banco Central Hipotecario, a fin de garantizarle un préstamo por valor de Doce Millones Dociientos Sesenta Mil Ciento Sesenta Pesos (\$12'260.160.00) M/Cte.;

Que se acreditó la propiedad, libertad y tradición del terreno en donde se ejecuta el Plan de Vivienda, mediante copia de la Escritura Pública No.7185 de Noviembre 29 de 1.967, otorgada en la Notaría Segunda del Circuito de Cali, registrada en el Libro Primero Impar, Tomo 227, Páginas 279/81, partida 1515 y matriculada al No.123832, Folio 40, Tomo 476, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito de Cali y del certificado de libertad y tradición expedido por la



misma Oficina;

Que se han llenado los requisitos exigidos por los

Artículos 5o. y 7o. de la Ley 66 de 1.968;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Conceder Permiso a la Sociedad "ARISTIZABAL, OROZCO & PALACIO LTDA.", domiciliada en

la ciudad de Cali y representada por el Señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por Ciento Cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha Sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9a. con Calle 10a. esquina, de esa ciudad, alinderado como se determina en la Escritura Pública de Adquisición citada con su registro y matrícula en la parte motiva de esta Pro-

videncia, programa cuyo precio de venta asciende a la suma de Veinte Millones Ochocientos Sesenta y Cinco Mil Pesos (\$20,865.000.00) M/Cte.;

ARTICULO SEGUNDO: Conceder Permiso a la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA." de Cali para

constituir garantía hipotecaria a favor del Banco Central Hipotecario sobre los Ciento Cinco (105) apartamentos del "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de esa ciudad, que constituyen el Plan de Vivienda a que se refiere la

presente Providencia, para garantizar el préstamo que dicha Entidad Bancaria le concede a la solicitante por la suma de Doce Millones Doscientos Sesenta Mil Ciento Sesenta Pesos (\$12,260.160.00) M/Cte.;

PARAGRAFO. Para constituir nuevas hipotecas sobre los mismos inmuebles, la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA." deberá obtener previo permiso de esta Superintendencia;

ARTICULO TERCERO: La presente Resolución deberá registrarse en el Libro Primero de la Oficina de Registro de Ins-

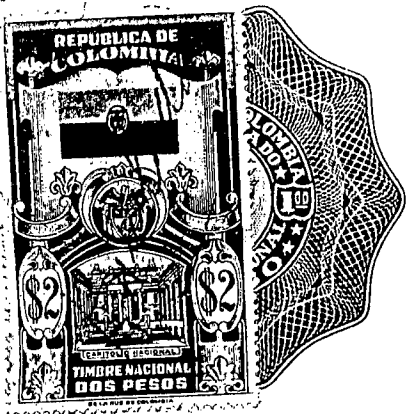
trumentos Públicos y Privados de Cali, matriculada y protocolizada en una Notaría del mismo Circuito.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y REGISTRESE.

Dada en Bogotá D.E., a 7 / JUL. 1971

R-04651113

34  
ps



RESOLUCION NUMERO 2092 DE 1971  
( 27 JUL. 1971 )

Por la cual se concede Permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran y para constituir garantía hipotecaria sobre los mismos.-

*[Signature]*  
MANUEL SAMPER ZAMORANO  
Secretario General  
Superintendencia Bancaria

~~*[Signature]*~~  
ABEL FRANCISCO CARBONELL  
Superintendente Bancario

RAVS/dgn.

Exp.No. 1309.-

Carrera 5a. No.13-83/Piso 7o. (Cali).-

NOTIFICACION.- En la fecha notifiqué personalmente al señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, como representante legal de la sociedad " ARISTIZABAL, OROZCO & PALACIO LTDA"., el contenido de la anterior Resolución de permiso, haciendo le entrega del original de la misma. Impuesto firma.

Cali, Agosto 2 de 1.971

*[Signature]*  
LUIS EFREN MONTANO G.  
Jefe Seccional Vivienda Cali.



*[Signature]*  
WALTER ARISTIZABAL POSADA.  
- Notificado.

*[Signature]*  
LUIS ALFONSO LENIS G.  
Srío Ad-hoc.

INSTITUCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA DEL CAUCA

Agosto 24 de 1971

Registrado en el libro...

Libro 1o. - Pág. 264 - Tomo 154/3 - Páginas 3.834

Libro 2o. - Pág. - Tomo - Páginas

Act. Hipotecas - Pág. - Tomo - Páginas

Patrimonio - Pág. - Tomo - Páginas

Matrícula No. 23.832 - Folio 40 - Tomo 476

Archivos:  1971 de 1967

El Registrador

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL CAUCA  
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali

OFICINA DE REGISTRO DE CALI  
REVISADO

HÉCTOR FABIO VARELA  
REGISTRADOR

Fecha:                       
Firma:                       
LUIS EDUARDO ABADIA D.

AA 05883512

225  
8448  
96

L. S.



ESCRITURA NUMERO( 8.448) OCHO MIL CUATROCIENTOS

CUARENTA Y OCHO. - - - - - En Cali, capi-

tal del Departamento del Valle del Cauca, Repú-

blica de Colombia, a los veinte ( 20 ) - - - -

- - - - - días del mes de Diciembre de mil

novecientos setenta y uno (1971), ante mí, E-

DUARDO LALINDE Z., Notario Segundo de este Círculo, comparecieron

el señor JUAN TREGUI DURAN, en su calidad de Gerente de la Sucur-

sal en esta ciudad del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, sociedad anónima

domiciliada en la ciudad de Bogotá, a nombre y en representación

de dicho establecimiento, según consta en la copia del certifica-

do de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA expedido por el Notario Segundo

de Cali, debidamente autenticado y que se protocoliza con éste ins-

trumento, por una parte, y por la otra el señor ALTER ARISTIZABAL

POSADA, quien en el texto de la presente escritura actúa y contra-

ta en nombre y representación de la sociedad de responsabilidad li-

mitada denominada PAMQUEADERO ARISTIZABAL & COMPANIA LIMITADA, que

antes de transformarse en esta sociedad figuraba como PAMQUEADERO

ARISTIZABAL Y CIA. sociedad COLECTIVA-- , con sede en la escri-

tura Nro. 7185 de 29 de diciembre de 1967, otorgada en la Notaría

Segunda de Cali, cuyo domicilio principal es la ciudad de Cali, y

fué constituida por escritura pública número 7.185 de 29 de diciem-

bre de 1.967, otorgada en la Notaría Segunda de Cali, registrado -

su extracto en la Cámara de Comercio de Cali el 30 de diciembre de

1.967, bajo la partida No. 35.101 y a las páginas números

99.281 del libro respectivo, y ha sido reformada por las siguientes

escrituras Nos. 3260 de 25 de Junio de 1.969; 3.336 de 27 Junio

de 1.969 por medio de la cual se transformó en sociedad de responsa-

bilidad Limitada, 4.879 de 4 de septiembre de 1.969; 4.880 de 4 de

septiembre de 1.969 y 4.881 de 4 de septiembre de 1.969, otorgadas

en la Notaría Segunda de Cali; cuya existencia y representación legi-

tal acredita con el certificado No. 189.721 expedido por la Cámara

de Comercio de Cali; y la autorización de la Junta Directiva de la

**CAJILLA DE LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTO**  
**OTORGADA EN LA NOTARIA No. DE CALI CUIDA 12**  
**EDUARDO LALINDE Z. NOTARIO SEGUNDO DE CALI**

*Escritura al Banco Central Hipotecario*  
*Escritura de Hipoteca que consta en este instrumento por la escritura No. 2853*  
*OTORGADA EN LA NOTARIA No. DE CALI CUIDA 12*

sociedad, contenida en el acta No. 19, correspondiente a la sesión efectuada el día 27 de Julio de 1.971, por la cual autorizan al Gerente para el presente contrato, cuyas copias se agregan al protocolo para que sus tenores literales se inserten en todas las copias que de este instrumento se expidan, que en adelante se llamará LA SOCIEDAD DEUDORA, mayores de edad, vecinos de Cali, identificados como aparece al pié de sus respectivas firmas, a quienes conozco personalmente de todo lo cual yo el Notario doy fé y dijeron que han celebrado el contrato que se contiene en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- Que para terminar la construcción del edificio de propiedad horizontal denominado "EDIFICIO PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.", que adelante se relaciona, el BANCO conviene -- en conceder un crédito a la sociedad deudora hasta por la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$14.256.000.00), en cédulas hipotecarias de garantía general del nueve y medio por ciento (9½%) de interés anual de las emitidas por el mismo Banco, computadas por su valor nominal, el cual se hará efectivo mediante préstamos parciales a medida que el desarrollo de la construcción lo requiera a juicio del Banco, pero en ningún caso el Banco entregará más del noventa por ciento (90%) del total del crédito antes de otorgarse la escritura de que se habla en la cláusula cuarta. SEGUNDA.- El Banco solamente podrá revocar el crédito de que trata la cláusula anterior y, en consecuencia abstenerse de efectuar cualquiera de los préstamos parciales respectivos, si la sociedad deudora no hubiere invertido conforme a éste contrato las sumas recibidas o si durante la construcción cambiaren los planos y presupuestos presentados para obtener el crédito, o si a juicio del perito del Banco, los contados pendientes de entrega fueren insuficientes para terminar la edificación y por ésta causa no pudiere la sociedad deudora entregarla al Banco para su administración dentro del plazo pactado en este instrumento. TERCERA.- La construcción que la sociedad deudora se obliga a terminar con los dineros producto del presente crédito consiste en: Un edificio de pro-



piedad horizontal, denominado "EDIFICIO PARQUEA-  
 LERO ARISTIZABAL, consiste en un edificio de  
veintitrés (23) plantas y mezzanín, con ciento  
doce (112) departamentos independientes, una (1)  
oficina, tres (3) locales, parqueaderos con dos  
rampas de acceso, desde el segundo al séptimo -  
piso y la torre de vivienda de dieciséis (16) plantas, cada una -  
con siete departamentos, construcción moderno, muros de ladrillo,  
estructura de ferroconcreto, techos de losa de concreto, pavimento  
en concreto, mosaico y granito pulido todo de acuerdo con los pla-  
nos y pliegos de especificaciones aprobados por las autoridades mi-  
nicipales del ramo, de los cuales dejan una copia autenticada en -  
poder del BANCO.-La Sociedad deudora se obliga a tener completamen-  
te terminada la edificación y a entregar materialmente el inmueble  
concluido al Banco para su administración dentro del plazo de vein-  
te (20) meses contados desde la fecha de esta escritura.-CUARTA.-  
Por cada préstamo parcial que reciba la sociedad deudora otorgará  
un pagaré a la orden por una suma igual a la que corresponda a la  
cantidad recibida en cédulas del Banco Central Hipotecario computa-  
das por su valor nominal, si dichas cédulas fueren adquiridas comen-  
cialmente. Estos pagarés tendrán un plazo que no exceda del señalado -  
en la cláusula anterior, se sujetarán a todas las estipulaciones  
del presente instrumento y serán reemplazados, al efectuarse el  
último préstamo parcial, por una escritura pública en que la sociedad  
deudora reconozca la totalidad del crédito a su cargo y a favor del  
Banco. Se considerará vencido el plazo de los pagarés que serán exi-  
gibles en el acto, en cualquiera de los casos previstos en la cláu-  
sula segunda o si la finca hipotecada por esta escritura fuere per-  
seguida judicialmente por un tercero. Para el cobro de cualquiera  
de las sumas de que se trata bastará, si el Banco necesitare proce-  
der judicialmente, la presentación de los pagarés en que consten las  
cédulas con la copia registrada del presente instrumento. QUINTA.-  
Durante el período de construcción, la Sociedad deudora pagará al

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 49722 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE VALLEPIDIA

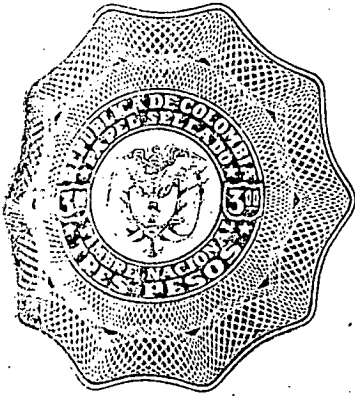
S. P. DE M. 7222/11  
 NOTARIO SEUNDA

1972

BANCO sobre las sumas correspondientes a los pagarés de que se ha hablado, intereses a la tasa del trece por ciento (13%) anual, pagaderos por trimestres anticipados. En caso de mora en el pago trimestral de intereses, éstos se computarán a la tasa del diecinueve por ciento (19%) anual y el Banco podrá, además, dar por vencido el plazo de los pagarés y exigir el pago de las sumas adeudadas con los intereses de mora, en la forma prevista en la cláusula anterior.-

PARAGRAFO/- Además de los intereses previstos en esta cláusula, la Sociedad deudora pagará a la firma de cada pagaré, un cuarto del uno por ciento (0.25%) por cada mes o fracción de mes, sobre el saldo pendiente por utilizar del crédito concedido, como retribución por la apertura y mantenimiento del mismo.- SEXTA/- Vencido el período de la construcción, la Sociedad deudora pagará al Banco, en sus Oficinas de Caja en esta ciudad, la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS (\$14.256.000.00) con intereses a la tasa del trece por ciento (13%) anual, en ciento ochenta (180) cuotas mensuales de a CIENTO OCHENTA MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON NOVENTA Y DOS CENTAVOS (\$180.372.92) moneda corriente cada una, dentro del plazo de quince (15) años, contados desde el día que al efecto se señale en la escritura prevista por la cláusula cuarta del presente instrumento.- El pago de la primera cuota deberá efectuarse dicho día; el de la segunda un mes después del pago de la primera cuota; y así sucesivamente cada mes, hasta completar las ciento ochenta (180) cuotas. Es entendido que cada una de estas cuotas se aplicará primeramente al pago de los intereses exigibles y el sobrante a la amortización de capital y que la parte de las cuotas correspondiente a intereses deberá pagarse en dinero efectivo y la que corresponda a capital podrá ser satisfecha en cédulas hipotecarias de garantía general del nueve y medio por ciento (9½%) de interés anual de las emitidas por el mismo Banco, computadas por su valor nominal.- PARAGRAFO.- El Banco se reserva el derecho de modificar la tasa de los intereses estipulados, mediante disposición de carácter general de la Junta Directiva, que será notificada por





escrito a la sociedad deudora y ésta acepta desde ahora dicha modificación. Es entendido que ella implicará modificación del monto de las cuotas mensuales de amortización, pero no producirá variación del plazo ni causará novación alguna a los contratos contenidos en el presente instrumento.

SEPTIMA.- Que si la Sociedad deudora no pagare en las fechas estipuladas alguna o algunas de las cuotas de que tratan las dos cláusulas anteriores, abonará sobre ellas durante la demora un interés penal superior en un seis por ciento (6%) anual al fijado inicialmente o en el último reajuste como interés de plazo de la respectiva obligación. Y el Banco podrá además dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte y exigir judicialmente no solo la cuota o cuotas demoradas sino todo el capital pendiente con los intereses penales a la tasa fijada en la presente cláusula, desde el día del retardo hasta el día en que se verifique el pago completo de lo adeudado, junto con los honorarios de abogado y demás gastos del cobro.- Se considerará igualmente extinguido o insubsistente el plazo total para el pago de la deuda, que se hará exigible con los mismos efectos que se acaban de relacionar, en los siguientes casos: a)- Cuando la edificación no fuere concluida dentro del plazo señalado en la cláusula Tercera de esta escritura; b)- Cuando dentro de ese mismo plazo no fuere entregado al Banco el inmueble para su administración anticrética; c) Cuando la Sociedad deudora no otorgare la escritura de que hablan las cláusulas Cuarta y Sexta en su debida oportunidad, o sea al efectuarse el último préstamo parcial; d)- Cuando la finca que se hipoteca mediante este instrumento fuere enajenada en todo o en parte por la Sociedad deudora, sin consentimiento del Banco; e) Si dicha finca fuere perseguida judicialmente por un tercero o sufriere desmejora o deprecio tales que, así desmejorada o depreciada, no presté suficiente garantía a juicio de un perito nombrado privadamente por el Banco.- Tanto en el caso de persecución por un tercero como en el -



de desmejora o deprecio, el Banco podrá optar por la subsistencia del préstamo y del plazo, si se le da una nueva garantía hipotecaria a su satisfacción. / OCTAVA.- La Sociedad deudora podrá, pasados tres (3) meses desde la fecha en la cual le correspondiere el pago de la primera cuota, reembolsar todo o parte del capital no amortizado de su deuda, en cédulas del Banco Central Hipotecario del nueve y medio por ciento (9½%) de interés anual, computados a la par, siempre que los abonos que haga no sean menores de Ciento ochenta y un mil pesos (\$181.000.00). En este caso el Banco podrá reducir proporcionalmente la cuota o el plazo, según lo estimare conveniente. -NOVENA.- Para seguridad de los pagarés, de toda la deuda y de las demás obligaciones estipuladas en esta escritura la ~~sociedad~~ / sociedad deudora además de comprometer su responsabilidad personal, constituye HIPOTECA a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, la cual estará vigente mientras exista alguna obligación pendiente de la ~~sociedad~~ / sociedad en favor del Banco, sobre el siguiente inmueble. Um lote de terreno, que tiene una extensión superficial aproximada de dos mil doscientos treinta y tres metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados (2.233.34 mts.2), junto con el edificio de veintitrés (23) plantas y mezanine con parqueaderos y locales que en él se está construyendo, ubicado en la esquina de la Carrera 9a. con la calle diez (10) distinguido con los números 9-34, 9-38, 9-40, 9-44, 9-48 (antigua) hoy 9-40, 9-42, 9-44, 9-46 y 9-60 de la carrera 9a. y números 9-18, 9-22, 9-24, 9-28, 9-30 (antigua) hoy 9-20, 9-28, 9-30- 9-38-, 9-40 y 9-48 de la calle 10, del plano de la ciudad de Cali, en el Departamento del Valle del Cauca, comprendido por los siguientes linderos: NORTE, en cuarenta y tres metros treinta y siete centímetros (43.37 mts.), con la Carrera 9a.; SUR, en cuarenta y tres metros, con treinta y siete centímetros (43.37 mts.), con propiedad de Teresa Calderón Domínguez y María Luisa Cuadros; OCCIDENTE, en cincuenta y cinco (55) metros, con la calle 10; ORIENTE, en cincuenta metros sesenta centímetros (50.60 mts.) con propiedades de Marco Tulio Calero y Jaime Mejía, y en parte con pro-

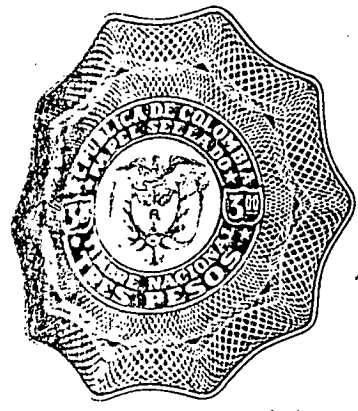


dio de Parquadero Aristizábal y Compañía. Con la presente escritura se protocoliza el certificado de nomenclatura del Municipio de Cali, sobre la numeración que le corresponde al referido inmueble de donde se tomará su tenor para insertarlo en todas las copias que del mismo se

expidan. - PARAGRAFO. - Esta hipoteca comprende el inmueble descrito con todas sus anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos y mejoras que la finca reciba, así como también a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a las leyes. - DECIMA. - Que el inmueble determinado en la cláusula anterior fué adquirido por la Sociedad Parquadero Aristizábal y Compañía por aporte a su patrimonio en el acto de su constitución mediante la escritura número 7.185 de diciembre 29 de 1967, de la Notaría Segunda de Cali, registrada al Libro 10., tomo 227 impar, folio 279, partida número 1.551. - UNDECIMA. - Que la Sociedad deudora se obliga a mantener, por toda la duración del presente contrato, asegurado contra riesgos de incendio el edificio que se construye en el mencionado inmueble, en una compañía legalmente autorizada para hacer negocios en Colombia, a elección del Banco, por cantidad no inferior al valor comercial de la construcción, estimado para este efecto en Treinta millones cuatrocientos ocho mil quinientos pesos (\$30.408.500.00) moneda corriente. - La Sociedad deudora se compromete a que cada cinco (5) años a partir de hoy, o cuando el Banco lo exija, hará revisar por la entidad aseguradora la cuantía del seguro para reajustarlo de modo que en todo caso cubra el valor comercial de la construcción. La Sociedad deudora cede al Banco Central Hipotecario los derechos provenientes de este seguro, en la cantidad que sea necesaria para pagarle, en caso de siniestro, el saldo de la deuda. Si la Sociedad deudora no pagare oportunamente la prima del seguro mencionado, podrá hacer el pago de ella el Banco por cuenta de la misma sociedad deudora; y ésta queda obligada a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa

haya erogado, con sus intereses al diecinueve por ciento (19%) anual.- Dicho reembolso debe hacerse a más tardar el día en que haya de pagarse la primera cuota de amortización con posterioridad a la fecha en que el Banco hubiere pagado la prima del seguro.---

DUODECIMA. / La Sociedad deudora declara que la finca que hipoteca es de su plena y exclusiva propiedad que en la actualidad la posee quieta, regular y públicamente; que no es objeto de ninguna demanda civil ni está embargada; que se halla libre de censo, arrendamiento y anticresis consignados en escritura pública y que, en general, no soporta gravámenes ni limitaciones de dominio de ninguna clase.- DECIMOTERCERA. / Que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 24 de los estatutos del Banco, la Sociedad deudora confiere a éste, hasta la cancelación total de la deuda, la administración de la finca hipotecada, la cual recibirá el Banco en su Sección Fiduciaria. Dicha administración se regirá por las siguientes normas: a)- El Banco destinará los productos que resulten de dicha administración a servir las cuotas de intereses y amortización del crédito que consta en esta escritura; a cubrirse el valor de las primas de seguro que por él hayan sido satisfechas y los intereses de las mismas, en el caso de la cláusula undécima; a pagar, si fuere necesario, los impuestos que graven la propiedad, y a cubrir todos los gastos que, a su juicio, fueren indispensables para la administración de la finca. b)- El Banco queda facultado para dar la finca en arrendamiento y percibir los respectivos cánones; nombrar interventores que se encarguen de la administración; hacer en la finca las reparaciones que considere necesarias; y, en general, celebrar con relación a la misma toda clase de contratos relacionados con su administración, siendo entendido que no será responsable de los cánones o rentas de cualquier clase que dejare de producir, ni de los daños que recibiere. En ningún caso se presumirá culpa de parte del Banco en estos particulares. c)- El Banco tendrá derecho a cobrar, sobre los productos brutos de la finca, una comisión hasta del ocho por ciento (8%). d)- El Banco enviará -



cada mes a la sociedad deudora, a su última di-  
rección registrada, extracto de la cuenta de ad-  
ministración, y si dentro de los primeros diez  
días del mes siguiente al referido en el extrac-  
to no se hicieren observaciones, la cuenta se -  
estimaré aprobada. Se advierte, sin embargo, que

mientras el saldo líquido que arroje el extracto no sea entregado  
a la sociedad deudora, el Banco podrá disponer del mismo para aten-  
der a cualquier clase de expensas originadas por la administración  
del inmueble y cuya cancelación se hubiere hecho necesaria con pos-  
terioridad a la elaboración de dicho extracto. e)- Si al cortar la  
cuenta de administración en cualquier mes el producto no fuere su-  
ficiente para atender al servicio de la deuda en el respectivo pe-  
ríodo, la Sociedad deudora se compromete a entregar al Banco inme-  
diatamente el saldo faltante en moneda corriente, y si tal producto  
excediere de lo necesario para dicho servicio, el Banco dejará la  
diferencia a disposición de la sociedad deudora, salvo lo dispues-  
to en la última parte del ordinal anterior. - DECIMO CUARTA. - En -

cualquier caso de ocupación arbitraria de la finca por la Sociedad  
deudora, o de que la dé en arrendamiento o la sub-arriende sin pre-  
via autorización del Banco, o en cualquiera otro de violación del  
pacto de administración o de incumplimiento de cualquiera de las  
obligaciones que a la Sociedad deudora impone el presente contrato,  
y aunque el servicio de las cuotas de amortización esté al orden -  
del día, el Banco tendrá derecho a estimar vencido el plazo de la  
deuda, con los mismos efectos de que trata la cláusula séptima de  
este instrumento, siendo prueba suficiente de haber ocurrido la in-  
fracción la simple afirmación que haga el Banco sobre el particular.

DECIMOQUINTA. - Que la Sociedad deudora acepta desde ahora, con to-  
das las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de noti-  
ficación alguna, cualquier traspaso que el Banco acreedor haga del  
presente crédito y de las garantías que lo amparan. - DECIMOSEXTA. -  
Serán de cargo de la Sociedad deudora todos los gastos del co-

bro judicial o extrajudicial de la deuda, si a ello hubiere lugar; los del otorgamiento de esta escritura; los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma para el Banco acreedor; los del certificado de libertad de la finca materia de este contrato, debidamente complementado hasta la fecha que indique el Banco; y los de la posterior cancelación del presente instrumento. El Banco queda expresamente autorizado para hacer expedir, para su uso y a costa de la <sup>sociedad</sup> deudora, cuando así lo estime necesario, una segunda copia registrada de este mismo instrumento.- DECIMOSEPTIMA.- Que como ha sido condición necesaria para la concesión y mantenimiento del crédito de que trata la presente escritura, la suscripción y servicio puntual de una cédula de capitalización por valor nominal de UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL PESOS (\$1.426.000.00) a ocho (8) años de plazo, la deudora declara que tiene suscrita dicha cédula, que queda afecta al cumplimiento del presente contrato; y que se obliga a pagar al Banco, en sus Oficinas de Caja de esta ciudad, las cuotas mensuales de la misma y a destinar al pago del capital de la presente obligación, en forma de abonos extraordinarios, tanto las sumas que obtenga por concepto de préstamos sobre tal cédula, como el valor de ella, ya sea que se cancele por pago total o ya por haber salido favorecida en los sorteos, abonos que reducirán el plazo de amortización, conservando sin modificación alguna el monto de la cuota mensual, todo esto so pena de que, en caso de incumplimiento, el BANCO pueda declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte y exigir el saldo insoluto de la obligación hipotecaria, con los mismos efectos de la cláusula Séptima de esta escritura.- La Sociedad deudora autoriza al BANCO para destinar también los productos de la administración de la finca, de que trata la cláusula Decimotercera de este instrumento, a cubrir el valor de las cuotas mensuales de la referida cédula de capitalización.- DECIMOCTAVA.- Antes de otorgarse la escritura de que habla la cláusula cuarta, la sociedad deudora deberá constituir a favor del Banco Central Hipotecario S.A., una fianza de estabilidad de obra equivalente al diez por ciento -

AA-05402621

247

101



(10%) del total de las construcciones y por un término no inferior a dos (2) años expedida por una compañía legalmente establecida en Colombia y aceptada por el Banco en la cual se garantice no solamente la estabilidad del edificio sino el buen uso y calidad de los materiales y elementos utilizados en la construcción. DECIMONOVENA.-Que presenta para su protocolización copias de las resoluciones números 072 de 26 de Julio de 1.971 por la cual se inscribió la Sociedad y la número 2698 de 6 de Octubre de 1.971, por la cual se concede permiso para hipotecar al Banco Central Hipotecario S.A. el inmueble relacionado en la cláusula novena de la presente escritura, cuyos tenores literales deberán insertarse en todas las copias que de éste instrumento se expidan; y la Resolución número 2092 de 27 de Julio de 1.971 expedida por la Superintendencia Bancaria por la cual se concede permiso para desarrollar el plan de vivienda, la cual fué protocolizada en la escritura pública número 5.436 de 31 de agosto de 1.971, Notaria 2a. de Cali, debidamente registrada. En este acto el compareciente señor JUAN TREGUI DURAN, identificado con la cédula de ciudadanía y libreta militar números 168.367 y 194.509 de Bogotá y Cali, respectivamente, manifiesta que acepta para el Banco que representa, las hipotecas, las administraciones y las demás garantías y estipulaciones pactadas a favor de dicha institución. Hasta aquí la minuta.-Se agregan comprobantes.-Firman esta escritura los otorgantes y el Notario que da fé y advierte el registro.-Declaro que el valor de la escritura es de \$200.00 Ley 1a. de 1.962.-Impuesto Nacional: \$32.00.-Certificado de paz y salvo de renta nacional números; 895610 serie GAI de fecha 15/71, expedido en Cali a nombre de Parquadero Aristizabal Cia. Ltda., válido hasta diciembre 31/71; Certificado de paz y salvo número 20215 de octubre 26/71, expedido por la Tesorería Municipal de Cali, válido hasta diciembre 31/71; paz y salvo número 896063 -GAI - de fecha 16 - /71, expedido en Cali a Nombre del Banco Central Hipotecario, válido hasta diciembre 31/71.-Escritura otorgada en las hojas

**CAROLINA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA N.º OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI N.º 3777**

DE CALI, EN LA FECHA DE 1971

EDUARDO... CALI

Notario

3777

28 agosto



CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 73119 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 19 DE FEBRERO DE 1974

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 5346 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 19 DE FEBRERO DE 1974

de papel sellado números AA05883512-AA05883513-AA05883515-AA058814  
43-10551127-AA05402621.- Entre líneas: sociedad-sociedad-sociedad

EDUARDO LALINDE Z  
NOTARIO SEGUNDO

Ger Aristizabal Posada  
C.C. 422.395 - Cali  
L.N. 170191 - Cali

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO  
SUCURSAL DE CALI

JUAN IREGUI DURAN

EDUARDO LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO



CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 7677 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 31 DE DIC. DE 1975

DE 1975  
CALI, Febrero 2 de 1975  
EDUARDO LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 539 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 8 DE FEBRERO DE 1974

EDUARDO LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO

EDUARDO LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO

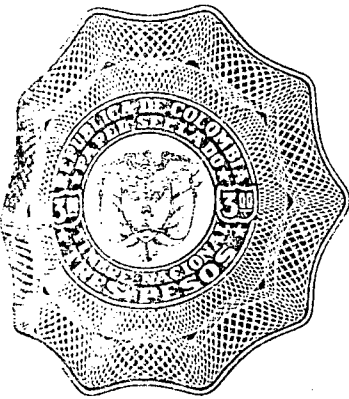
CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 8255 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 7 DE NOV. DE 1975  
CALI, Enero 2 de 1976

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 8299 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 2 DE FEBRERO DE 1974

EDUARDO LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 785 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 20 DE FEBRERO DE 1974

CANCELADA LA HIPOTECA QUE CONSTA EN ESTE INSTRUMENTO POR LA ESCRITURA No. 5795 OTORGADA EN LA NOTARIA 2a. DE CALI EL DIA 17 DE FEBRERO DE 1974



Señores

PLANEACION MUNICIPAL

Ciudad

De la manera más atenta solicitamos a ustedes se sirvan certificar la nomenclatura del inmueble denominado PARQUEADERO Y TORRE ARISTI ubicado en el barrio Santa Rosa

de esta ciudad, en la esquina de la carrera 9 con calle 10, cuya nomenclatura antigua era:

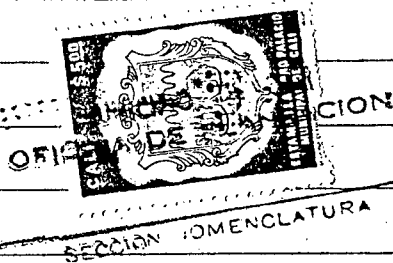
Por la calle 10: # 9-18/22/24/28/30

Por la carrera 9: # 9-34/38/40/46/48

La nomenclatura nueva es:

Por la calle 10: # 9-18/22/24/28/30

Por la carrera 9: # 9-34/38/40/46/48



De ustedes atentamente,

PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.

Gustavo Roldán Luna

CERTIFICADO No. 2.235 RECIBO No. 1832. EXPEDIDO A LOS 13 días de diciembre 1971

El revisor de nomenclatura de la oficina de Planeación municipal a petición del interesado, certifica:

Que el edificio Parqueadero y Torre Aristi está ubicada así: nomenclatura antigua:

calle 10 carrera 9 esquina número — barrio CENTRO.

En la nueva nomenclatura las VIAS pasa a ser NO CAMBIAN.

lo (s) ————— pasa a ser por la calle 10: 9-20, 9-28, 9-30, 9-32, 9-40 y 9-48.

y el (los) número (s) son por la carr 9: 9-40, 9-42, 9-44, 9-46 y 9-60.

OBSERVACIONES Los números de inmueble antiguo fueron los siguientes:

por la calle 10: 9-18, 9-22, 9-24, 9-28 y 9-30

por la carr 9: 9-34, 9-38, 9-40, 9-46 y 9-48

REVISOR DE NOMENCLATURA

INGENIERO JEFE URBANIZACION Y NOMENCLATURA

MUNICIPIO DE CALI

OFICINA DE PLANEACION

SECCION NOMENCLATURA

SECCION NOMENCLATURA





AA 03541996

PERMISO

RESOLUCION NUMERO <sup>2692</sup> 2698 DE 1.971

- 6 OCT. 1971

Por la cual se amplia la Resolución No. 2092 de 27 de Julio de 1.971 que concedió permiso para hipotecar a la firma "ARISTIZABAL OROZCO & PALACIO LTDA."

EL SUPERINTENDENTE BANCARIO

en uso de las facultades que le confiere la Ley 66 de 1.968 y el Decreto Reglamentario No. 219 de 1.969, y

CONSIDERANDO:

Que el Señor WALTER ARISTIZABAL POSADA en su calidad de Representante Legal de las Sociedades "ARISTIZABAL OROZCO & PALACIO LTDA." y "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.", solicita con fecha 24 de Septiembre de 1.971, se conceda Permiso a sus representadas para ampliar la garantía hipotecaria a favor del Banco Central Hipotecario sobre los Ciento Cinco (105) apartamentos del Edificio "Parqueadero y Torre Aristi", que constituyen el Plan de Vivienda aprobado por Resolución No. 2092 de Julio 27 del año en curso, emanada de esta Superintendencia, hasta por la suma de Catorce Millones Doscientos Cincuenta y Seis Mil Pesos (\$14'256.000.00) Moneda Corriente, y que había sido autorizado inicialmente por la suma de Doce Millones Doscientos Sesenta Mil Ciento Sesenta Pesos (\$12'260.160.00) Moneda Corriente, mediante el Artículo Segundo de la Providencia arriba citada;

Que se han llenado los requisitos exigidos por los Artículos 5o. y 7o. de la Ley 66 de 1.968;

RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO:** Conceder Permiso a las Sociedades "ARISTIZABAL OROZCO & PALACIO LTDA." y "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.", domiciliadas en la ciudad de Cali y representadas por su Gerente Señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, para ampliar la garantía hipotecaria a que se refiere el Artículo Segundo de la Resolución No. 2092 de 1.971, a favor del Banco Central Hipotecario, hasta por la suma de Catorce Millones Doscientos Cincuenta y Seis Mil Pesos M/Cte.


(\$14'256.000.00) Moneda Corriente, sobre los Ciento Cinco (105) aparta-  
mentos del Edificio "Parqueadero y Torre Aristi" de esa ciudad;

PARAGRAFO: Para constituir nueva hipoteca sobre los mismos inmuebles  
se requiere permiso previo de esta Superintendencia;

ARTICULO SEGUNDO: La presente Resolución deberá protocolizarse con  
la Escritura Pública de Hipoteca. -

COMUNIQUESE Y CUMPLASE. -

Dada en Bogotá D. E., a 6 OCT. 1971

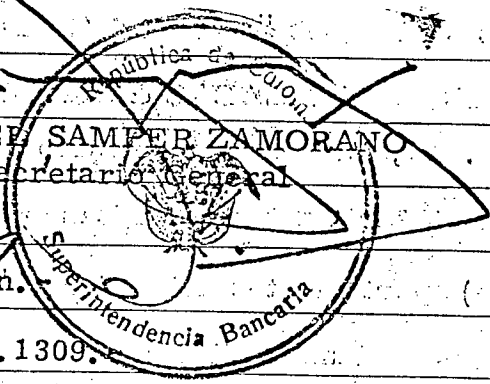
  
ABEL FRANCISCO CARBONELL  
Superintendente Bancario

MANUEL SAMPER ZAMORANO  
Secretario General

SAC/dgn.

Exp. No. 1309.

Cra. 5a. No. 13-83 Piso 7o. (Cali). -



# PARQUEADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA.

Ref:

No.

Asunto: Acta

## ACTA # 19 DE LA SESION DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DE PARQUEADERO ARISTIZABAL

En las oficinas de la sociedad en la ciudad de Cali el día 27 de Julio de 1.971 a las 11 de la mañana, se reunió la Asamblea de Accionistas de la sociedad Parqueadero Aristizabal & Cia. Ltda., señores: HUGO ARISTIZABAL POSADA, WILLIAM TAYLOR DE ARISTIZABAL, HAROLD ARISTIZABAL POSADA, KENNY ARISTIZABAL DE LIZARRAL DE, HUGO MARTINEZ ZUNIGA, GLORIA ARISTIZABAL DE MARTINEZ, LEONOR ALVIERA DE ARISTIZABAL, NORA CALERO DE ARISTIZABAL, ARTURO OROZCO VARELA, MAVALYNNE UEDANETA DE OROZCO, DARIO PALACIO LONDOÑO, MARIELA VILLEGAS DE PALACIO.

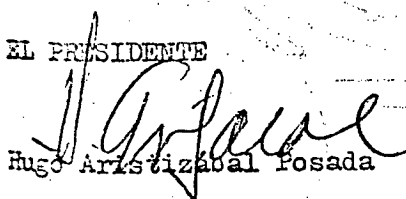
Presidió la reunión el señor Hugo Aristizabal Posada y actuó como secretario la señorita Cielo Cárdenas P.

AUTORIZACION AL GERENTE.- Mediando el voto unánime de sus miembros, la junta autorizó al gerente, señor Walter Aristizabal Posada, con C.de C. # 2422395 de Cali, para:

1o. Que a nombre de la sociedad que representa, constituya hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario por la suma de Catorce millones doscientos cincuenta y seis mil pesos (\$ 14.256.000.00) moneda corriente.

No siendo otro el objeto de la reunión, a las 11.30 se levantó la sesión.

EL PRESIDENTE

  
Hugo Aristizabal Posada

EL SECRETARIO

  
Cielo Cárdenas P.

Es fiel copia tomada del libro de Actas.

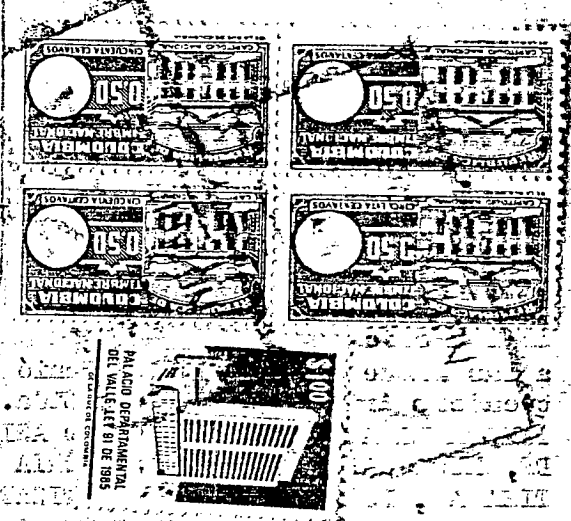
cc.

DILIGENCIA DE AUTENTICACION

En 19 de Oct de 1971  
compareció ante mí EDUARDO FERRAZ Z. - NOTARIO 2o.

Francisco Durán Durán  
a quien identifiqué con su C. No. 20793716 expedida  
en 1971 y manifestó que la firma que  
aparece en el presente documento fue puesta por él (ella) y que es  
la misma que acostumbra en sus actos públicos y privados. En  
constancia firma esta diligencia.

El Compareciente: Francisco Durán Durán  
El Notario: [Signature]



El suscrito Secretario de la Cámara de Comercio de Cali, HACE

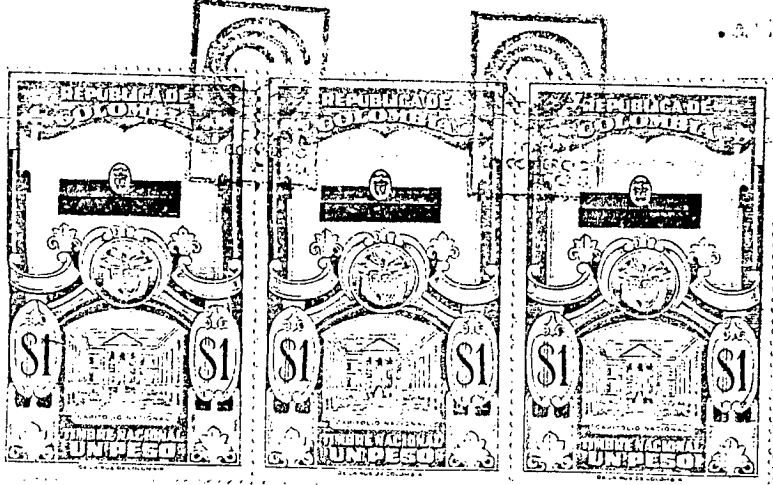
CONSTAR: Que el documento que antecede, es  
auténtico(a), pues está en un todo igual y conforme con su  
original que fue registrado(a) en esta Corporación el 19  
de Octubre de 1971 bajo partida N° 44.189  
del libro respectivo.

Cali, 19 de Octubre de 1971

CAMARA DE COMERCIO DE CALI

[Signature]  
SECRETARIO  
Francisco Durán Durán  
SUE. SECRETARIO

ESVIR.



AA 01251134

SEÑOR

SUPERINTENDENTE BANCARIO

E. S. D.

Yo, HERNANDO PADILLA RUEDA mayor de edad y vecino de

este Distrito atentamente solicito de usted se digne certificar a conti-

nuación si el señor JUAN IREGUI DURAN

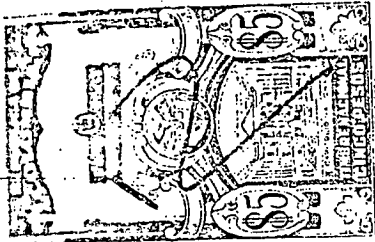
ejerce las funciones de

GERENTE TITULAR DE LA SUCURSAL EN CALI

del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S. A. y si esta entidad está constituida en forma legal.

Señor Superintendente,

Bogotá, D. E. Septiembre 7 de 1.971



*[Handwritten signature of Hernando Padilla Rueda]*

HERNANDO PADILLA RUEDA  
C. C. No. 137.529 de Bogotá

El Superintendente Bancario en uso de las facultades que le confieren los artículos 19 y 104 de la Ley 45 de 1.923,

CERTIFICA:

PRIMERO: Que el Banco Central Hipotecario es un establecimiento bancario legalmente constituido y que su Sucursal en CALI (Valle), está debidamente autorizada para funcionar; y,

SEGUNDO: Que el señor JUAN IREGUI DURAN, ejerce en la actualidad las funciones de GERENTE TITULAR de la citada Sucursal.

Bogotá, D. E., Septiembre nueve (9) de mil novecientos setenta y uno (1.971).

*[Handwritten signature of Manuel Samper Z.]*

SECRETARIO GENERAL

MANUEL SAMPER Z.  
SECRETARIO GENERAL

Los suscritos Presidente y Secretario de la Cámara de Comercio de Cali, en atención a la solicitud escrita, formulada por la sociedad " GUSTAVO ROLDAN LUNA Y CIA. LTDA.", y de conformidad con los artículos 40 y 41 de

105

Ley 28 de 1.931,

C E R T I F I C A N :

a) Que la sociedad " PARQUEADERO ARISTIZABAL & COMPAÑIA LIMITADA " ( Antes Colectiva ), fue constituida por escritura pública No. 7.185 de fecha 29 de diciembre de 1.967, otorgada en la Notaría Segunda de Cali y registrado extracto en esta oficina el 30 de diciembre de 1.967, bajo partida número 35.101 y a las páginas números : 99.276 a 99.281 del libro respectivo . Y ha sido reformada por las siguientes escrituras Nos. 3.260 de 25 de Junio de 1.969 , 3.336 de 27 de Junio de 1.969, por medio de la cual se transformó en sociedad de responsabilidad limitada , 4.879 de 4 de septiembre de 1.969, 4.880 de 4 de septiembre de 1.969 y 4.881 de 4 de septiembre de 1.969, otorgadas en la Notaría Segunda de Cali .

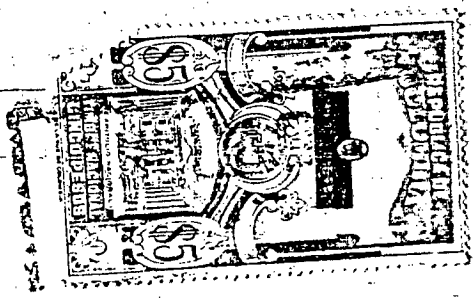
b) Que son socios de ella los señores Hugo Aristizabal Posada , Nora Calero de Aristizabal , Harold Aristizabal Posa , Kenny Aristizabal de Lizarralde , Gloria Aristizabal de Martinez , Liliam Taylor de Aristizabal , Leonor Alvira de Aristizabal , Hugo Martinez Zuñiga , Nubia Aristizabal de Brunet , Guy Brunet , Wallyne Urdaneta de Orozco , Arturo Orozco Varela , Dario Palacio y Mariela Viegas de Palacio .

c) Que su capital social es de cuatro millones quinientos treinta y cinco mil pesos ( \$4'535.000.00 ) m/cte., dividido en 453.500 derechos o partes sociales de \$10.00 c/u., según extracto de la escritura No. 3.336, ya citada. Dicho capital ha sido aportado por sus socios en la siguiente proporción :

HERO ARISTIZABAL POSADA	\$ 198.410.00
NORA CALERO DE ARISTIZABAL	56.690.00
HAROLD ARISTIZABAL POSADA	396.810.00
KENNY ARISTIZABAL DE LIZARRALDE	396.810.00
GLORIA ARISTIZABAL DE MARTINEZ	198.410.00

NOTARIO SEGUNDO DE CALI  
SEGUNDA CERTIFICA  
Que el presente documento es fiel copia de su original que el suscrito ha tenido a la vista.  
LALINDE Z.  
NOTARIO SEGUNDO

ABR. 28. 1971





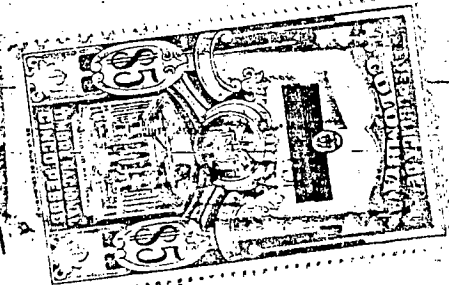
TAYLOR DE ARISTIZABAL	190.400.00
ALVIRA DE ARISTIZABAL	56.690.00
MARTINEZ ZUÑIGA	198.410.00
ARISTIZABAL DE BRUNET	170.060.00
BRUNET	170.060.00
URDANETA DE OROZCO	907.000.00
OROZCO VARELA	907.000.00
PALACIO	340.130.00
VILLEGAS DE PALACIO	340.130.00
TOTAL	\$ 4'535.000.00

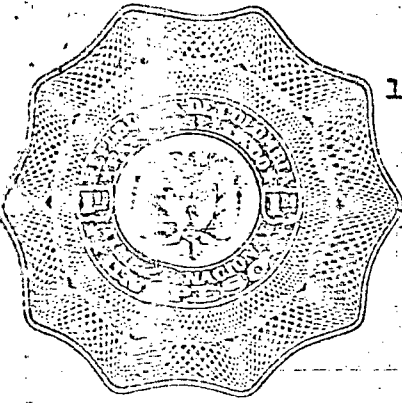
la responsabilidad de los socios está limitada al valor de sus aportes. -  
 su domicilio principal está en Cali . - - - - -  
 su término de duración es hasta el 28 de diciembre del año 2.017 , se -  
 tracto de la escritura de constitución . - - - - -

QUE: Que la administración de la mencionada sociedad, está a cargo de la -  
 Asamblea General de Socios , de la Junta Directiva y de un Gerente . A la - -  
 Asamblea de Socios corresponde autorizar al Gerente para celebrar actos o con -  
 tratos cuya cuantía sea o exceda de quinientos mil pesos ( \$500.000.00) . - Son  
 funciones de la Junta Directiva, entre otras : Autorizar al Gerente para cele -  
 brar a nombre de la sociedad actos o contratos cuya cuantía sea o exceda de -  
 \$500.000.00 y no llegue a \$500.000.00; autorizar al Gerente para enajenar o -  
 gravar los inmuebles de la sociedad y para adquirir otros si fuere el caso ; -  
 autorizar al Gerente para tomar en mutuo , préstamos comerciales con garantías  
 reales o personales . Los socios delegan en el Gerente la facultad de representar  
 a la sociedad - y hacer uso de la razón social, con limitaciones contenidas en  
 los estatutos . - Son funciones del Gerente : Adquirir , administrar , gravar y  
 enajenar bienes muebles o inmuebles ; tomar o dar dinero en préstamo con  
 garantías reales o personales ; celebrar cualquier acto o contrato civil o  
 mercantil que persiga el cumplimiento del objeto social pudiendo delegar la  
 representación previa autorización de la Junta Directiva ; presentar a la Jun -  
 ta Directiva , cuentas, balances e inventarios de la sociedad y cuidar del  
 cumplimiento de las normas legales , de las estatutarias y las determinaciones  
 hechas por la Asamblea de Socios y por la Junta Directiva y en general las que

LIBEL NOTARIO SEGUNDO DE CALI  
 CERTIFICA  
 Que el presente documento es fiel copia de  
 su original que el suscrito ha tenido a la  
 vista.  
 EDUARDO LALINDE Z.  
 NOTARIO SEGUNDO

ABR. 28. 1971





106

le señale la Ley , la Asamblea de Socios o la Junta Direc-  
tiva . - - - - -

Y según consta en el mismo extracto de la escritura No. -  
3.336 , de reforma ya citada, fueron nombrados : Gerente,  
Sr. WALTER ARISTIZABAL POSADA y Suplente, Sr. HULBERTO  
GONZALEZ NARVAEZ . - - - - -

TERCERO: Que dicha sociedad figura inscrita en el Registro Público de Comercio  
que se lleva en esta Corporación , bajo referencia No. 26.468, hasta el año de -  
1.971 y se ocupa en : " Preservar y explotar el patrimonio aportado por los so -  
cios o que adquiera en el futuro , mediante arrendamiento , comodato , mutuo, -  
administración delegada y demás medios inherentes a la índole de los activos -  
sociales y autorizados por la Ley , pudiendo por consiguiente adquirir , gravar  
y enajenar bienes muebles e inmuebles ; organizar en sus predios el regimen de  
propiedad horizontal ; c) tomar o dar dinero en préstamo o en mutuo con garan -  
tías reales o personales ; d) adquirir derechos o acciones en sociedades y -  
aportes a éstos bienes muebles o inmuebles ; e) ejecutar los actos y celebrar -  
los contratos que en concepto de los administradores persigan el cumplimiento  
del objeto social " . - - - - -

CUARTO: Que en los libros que se llevan en esta Corporación , no aparece regis -  
tro posterior a los arriba mencionados de documentos referentes a reformas, di -  
solución , liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada -  
sociedad. - - - - -

En esta instancia expedimos el presente en Cali, a los veintiseis (26) días del mes  
de Abril de mil novecientos setenta y uno (1.971)

EL PRESIDENTE,

*[Handwritten signature of the President]*  
PRESIDENTE

EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature of the Secretary]*  
Francisco Durán Durán  
SECRETARIO

Derechos : \$43.00 M/cte. (Decreto 242 de 1.970)

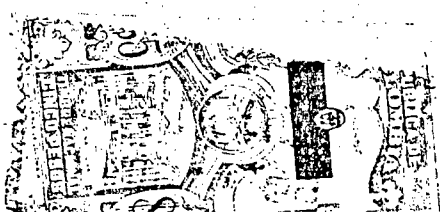
Papel Sellado \$2.00 M/cte.

Estampillas de Timbre Nal. \$13.00 M/cte. (Decreto 435 de 1.971)

FMC.

EL NOTARIO SEGUNDO DE CALI  
CERTIFICA  
Que el presente documento es fiel copia de  
lo que en el presente se ha tenido a la  
vista.

ARR. 28. 1971





RESOLUCION NUMERO 072 DE 1.971

( Julio 26 )

POR LA CUAL SE ACEPTA UNA INSCRIPCION.

EL JEFE DE LA SECCIONAL DE VIVIENDA DE LA SUPERINTEN-  
DENCIA BANCARIA, en uso de las facultades conferidaspor la Ley 66 de 1.968, y en especial las que le confiere el Decreto Regla-  
mentario No.219 y la Resolución No.117 de 1.969,C O N S I D E R A N D O :

a)- Que el señor WALTER ARISTIZABAL POSADA, con cédu-  
la de ciudadanía número 2°422.395 expedida en Cali, con domicilio en la mis-  
ma ciudad, solicita en su calidad de representante legal de la firma " PAR-  
QUADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA.", sea inscrita dicha sociedad ante la Super-  
intendencia Bancaria en los términos de la Ley 66 de 1.968.

b)- Que para tal efecto ha remitido a esta Seccional-  
de la Superintendencia Bancaria los siguientes documentos : a)- Certificado  
actual de la Cámara de Comercio de Cali, expedido en la forma prevista por-  
los artículos 40 y 41 de la Ley 28 de 1.931, b)- Dirección precisa, c)- Re-  
ferencias bancarias y comerciales, y d)- Balance cortado al cierre de opera-  
ciones el 30 de junio de 1.971.

c)- Que la sociedad " PARQUADERO ARISTIZABAL & CIA.-  
LTDA", ha cumplido con los requisitos exigidos por el artículo 30, de la Ley  
de 1.968.

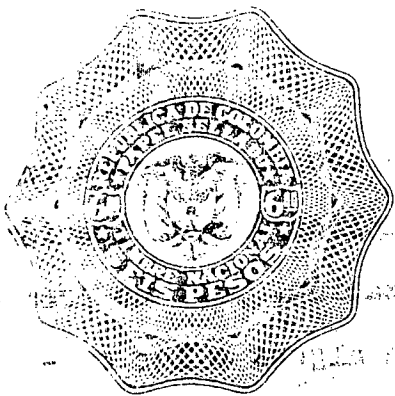
R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO.- Declarar inscrita en los términos de la Ley 66 de 1.9-  
68 a la sociedad " PARQUADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA. ", domiciliada en la  
ciudad de Cali, cuyo representante legal es el señor WALTER ARISTIZABAL POSA-  
DA.

ARTICULO SEGUNDO.- Esta inscripción tiene vigencia hasta el 31 de marzo -  
de 1.972 y deberá renovarse dentro de los tres primeros meses de este último  
año.

ARTICULO TERCERO.- Declarar sometida a la inscripción y vigilancia de la  
Superintendencia Bancaria, a la sociedad " PARQUADERO ARISTIZABAL & CIA. LTDA. "  
en los términos de la Ley de 1.968.

169  
4023



ESCRITURA NUMERO (4023) CUATRO MIL SEIS CIENTOS VEINTITRES.----- En la

ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los

TREINTAY UN(31) días del mes de AGOSTO --- de

mil novecientos setenta y seis (1.976) ante

mi, EDUARDO LALINDE Z. Notario Segundo, Primer Circulo

Compareció el Sr. MIGUEL ANGEL GOMEZ VASCO, 18 años,

mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la

Cédula de Ciudadanía No. 6.038.062 de Cali, cuya identi-

dad personal yo el Notario doy fe, y declaró: PRIMERO.- Que el

exponente es deudor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, que en este

acto se llamará El Banco, de la cantidad de CIENTO ONCE MIL PE-

SOS (\$111.000,00) que confiesa haber recibido en calidad de mu-

tuo.-----SEGUNDO.- Que el otorgante se obliga a pagar en las

oficinas de Caja de dicho Banco en esta ciudad, la expresada su-

ma de Ciento Once mil pesos (\$111.000,00) con intereses a la ta-

sa del dieciocho por ciento (18%) anual, dentro del plazo de do-

ce (12) AÑOS, contados desde el día 20 de Octubre de 1976 en

Ciento cuarenta y cuatro (144) cuotas mensuales de Un mil ocho-

cientos ochenta y seis pesos con dos centavos W/cte., (\$1.886,02)

cada una, así: la prima el día 20 de Octubre de 1976; la segun-

da, el día 20 de Noviembre de 1976; y así sucesivamente cada mes

y sin interrupción, hasta completar las Ciento Cuarenta y cuatro

(144) cuotas. Es entendido que cada una de estas cuotas se apli-

cará primeramente al pago de los intereses exigibles y el sobran-

te a la amortización de capital, y que la parte de las cuotas abo-

nable a intereses deberá pagarse en dinero efectivo y la que co-

rresponda a capital podrá ser satisfecha en cédulas hipotecarias

de garantía general del doce y medio por ciento (12,1/2%) de

interés anual, de las emitidas por el mismo Banco, computadas

por su valor nominal.-----TERCERO.- El Banco se reserva el de-

recho de modificar la tasa de los intereses estipulados, median-

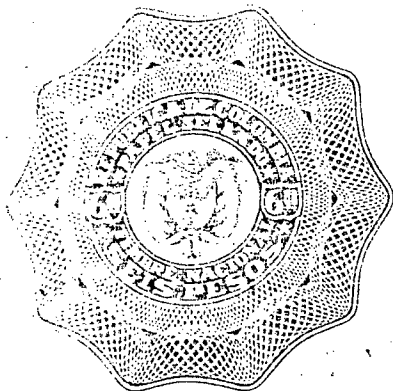
CANCELADA LA HIPOTECA EN ESTE INSTRUMENTO SEGUNDO PRIMERA CIRCULO DE CALI

6/26 de 1976

EDUARDO LALINDE Z. NOTARIO SEGUNDO

dm

te disposición de carácter general de la Junta Directiva, que será notificada por escrito al deudor y éste acepta desde ahora dicha modificación. Es entendido que ella implicará modificación del monto de las cuotas mensuales de amortización, pero no producirá variación del plazo ni causará novación alguna a los contratos contenidos en el presente instrumento.-----CUARTO.-- Que si el deudor no pagare en las fechas estipuladas alguna o algunas de las cuotas de que tratan las dos cláusulas anteriores, abonará sobre ellas durante la demora un interés penal superior en un seis por ciento (6%) anual al fijado inicialmente o en el último reajuste como interés de plazo de la respectiva obligación. Y el Banco podrá además dar por extinguido o insubsistente el plazo que falte y exigir judicialmente no solo la cuota o cuotas demoradas sino todo el capital pendiente con los intereses penales a la tasa fijada en la presente cláusula, desde el día del retardo hasta el día en que se verifique el pago completo de lo adeudado, junto con los honorarios de abogado y demás gastos del cobro.-----QUINTO.-- Que se considerará igualmente extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago total de la deuda, la que se hará exigible en el acto con los mismos efectos de que trata la cláusula anterior, si el deudor enajenare todo o parte de la finca que por este instrumento se hipoteca sin consentimiento expreso del Banco, o si dicha finca fuere perseguida judicialmente por un tercero o si sufriere desmejora o deprecio tales que, así desmejorada o depreciada no preste suficiente garantía a juicio de un perito designado privadamente por el Banco. Tanto en el caso de persecución por un tercero, como en el de desmejora o deprecio, el Banco podrá optar por la subsistencia del crédito y del plazo, si se le da una nueva garantía hipotecaria a su satisfacción.-----SEXTO.-- El deudor podrá, pasados tres (3) meses desde la fecha de esta escritura, reembolsar todo o parte del capital no amortizado de la deuda, en cédulas del Banco Central Hipotecario del doce y

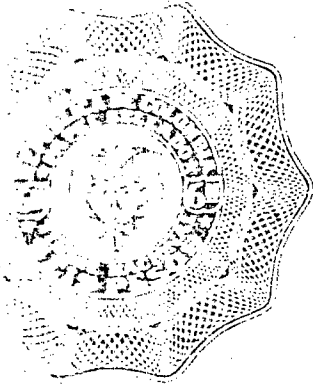


medio por ciento (12.1/2%) de interés anual, computadas a la par, siempre que los abonos que haga no sean menores de Dos mil pesos (\$2.000,00). En este caso el Banco podrá reducir proporcionalmente la cuota o el plazo, según lo estimare conveniente.-----SEPTIMO.-

Que para seguridad de la deuda y de las demás obligaciones estipuladas en esta escritura el deudor, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye HIPOTECA a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, la cual estará vigente mientras exista alguna obligación pendiente del deudor en favor del Banco sobre el siguiente inmueble: Un Apartamento, en propiedad horizontal, señalado con el Número Diez y Nueve Cero Cuatro ( No. 19-04) de la Decimonovena Planta del "Edificio PARQUEADERO Y TORRE ARISTI", distinguido éste con el No. 9-46 de la Carrera 9a. de Cali, esquina con la Calle Décima, con área privada de sesenta y nueve metros cuadrados con sesenta y siete decímetros cuadrados (69,67 m<sup>2</sup>), constante de salacomedor, dos alcobas, cocina, alcoba de servicio y servicios, al cual corresponde un derecho del 0,30 por ciento sobre los bienes comunes del edificio de que hace parte, y comprendido por los siguientes linderos: NORTE, en parte con el Apartamento No. 19-03 de la misma planta y en parte con el hall de circulación de la misma planta; SUR, con vacío sobre planta de parqueaderos del mismo edificio, al frente con propiedad de Teresa Calderón y María Luisa Cuadros; ORIENTE, en línea quebrada con el Apartamento No. 19-03 de la misma planta; OCCIDENTE, con el Apartamento No. 19-05 de la misma planta; CENIT: Con placa que separa la Decimonovena Planta de la Vigésima Planta; NADIR: Con placa que separa la Décimo octava Planta de la Decimonovena Planta; ALTURA: 2,30 metros.- EL Edificio Parqueadero y Torre Aristi de propiedad horizontal, junto con el lote de terreno de dos mil doscientos treinta y siete metros con sesenta y dos decímetros cuadrados (2.237,62

m2) de extensión, se determina por los siguientes linderos: NORTE, en 43,37 metros con la Carrera 9a; SUR, en 40,20 mts, con propiedad de Teresa Calderón y María Luisa Cuadros y en 1,90 metros con propiedad de José Cárdenas; ORIENTE, en 55 mts, con la calle Décima y OCCIDENTE, en 50,80 mts, con propiedades de Marco Tulio Calero, Jaime Mejía e Hijos de Adolfo Aristizábal. El condominio en propiedad horizontal del Edificio Parqueadero y Torre Aristi se gobierna por el Reglamento que fué elevado a instrumento público por medio de la escritura No. 7.405 de Noviembre 12 de 1971 de la Notaría 2a. de Cali, registrada al libro lo. Impar, tomo 267, folio 499, partida 9354, reformada por la escritura No. 3152 de Junio 5 de 1972 de la misma Notaría. Con la presente escritura se protocoliza el certificado de nomenclatura del Municipio de Cali, sobre la numeración que le corresponde al referido inmueble de donde se tomará su tenor para insertarlo en todas las copias que del mismo se expidan.-- PARAGRAFO.-- Esta hipoteca comprende el inmueble descrito con todas sus anexidades y dependencias y se extiende a todos los aumentos y mejoras que la finca reciba, así como también a las pensiones e indemnizaciones abarcadas por la hipoteca conforme a las leyes.-----OCTAVO.-- Que el inmueble determinado en la cláusula anterior fué adquirido por Miguel Angel Gómez Vasco siendo viudo== por compra hecha a Parqueadero Aristizábal & Cía. Ltda., por medio de la escritura No. 3.225 de Junio 3 de 1975 de la Notaría 2a. de Cali, registrada al libro lo. Impar, tomo 315, folio 262, partida 7058, Matrícula No. 140.719, tomo 560, folio 195.-----NOVENO.-- Que el deudor se obliga:

I-) A mantener asegurada la construcción que hace parte del inmueble hipotecado contra riesgos de incendio, por toda la duración del presente contrato y por cantidad no inferior al valor comercial de la misma, estimado para este efecto en Doscientos sesenta y tres mil pesos (\$263.000,00) MCTE., cuantía que el deudor autoriza al BANCO para hacer revisar por la enti-



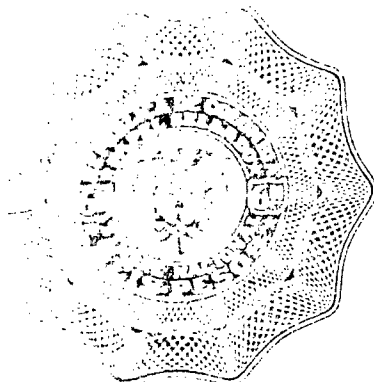
dad aseguradora cada cinco (5) años a partir de hoy o cuando el Banco lo exija, de manera que en todo momento cubra el valor comercial de la construcción. El deudor cede a favor del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO el monto de la indemnización en la cantidad que fuere necesaria para pagarle en caso de siniestro el saldo pendiente de la deuda.---

II-) A contratar y mantener vigente, mientras esté rigiendo este contrato un Seguro de vida del cual sea beneficiario el Banco por cuantía suficiente para cancelar el saldo pendiente de la deuda en caso de muerte del referido deudor a fin de descargar de la misma deuda a sus herederos. PARAGRAFO.- Que si el deudor no pagare oportunamente las primas de los seguros mencionados los cuales deben tomarse en una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada para operar a elección del Banco podrá hacer el pago de ella el Banco por cuenta del mismo deudor y éste queda obligado a reembolsar al Banco las cantidades que por dicha causa haya erogado con sus intereses al Veinticuatro por ciento (24%) anual. Dicho reembolso debe hacerse a más tardar el día en que haya de pagarse la primera cuota de amortización o de intereses con posterioridad a la fecha en que el Banco hubiere pagado la prima del seguro.-----DECIMO.- El deudor declara que la finca que hi-

poteca es de su plena y exclusiva propiedad que en la actualidad la posee quieta, regular y públicamente, que no es objeto de ninguna demanda civil ni está embargada, que se halla libre de censo, arrendamiento y anticresis consignados en escritura pública y que, en general no soporta gravámenes, condiciones resolutorias ni limitaciones de dominio a excepción de la hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario, con anticresis, por la suma de \$14.256,000,00 constituida mediante la escritura No. 8.448 de febrero 20 de 1971 de la Notaría 2a. de Cali, y la condición resolutoria que se desprende de la forma de pago,



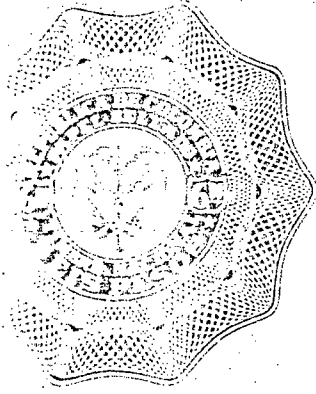
gravamen que será cancelado como más adelante se expresa.- PA-  
RAGRAFO.- El deudor se obliga para con el Banco Central Hipote-  
cario a obtener la cancelación de la hipoteca, Condición Reso-  
lutoria que se acaban de mencionar dentro del término de quin-  
ce días contados desde la fecha del registro del presente ins-  
trumento, y si así no lo hiciere responderá por los perjuicios  
que la demora o incumplimiento en obtener tal cancelación pu-  
diera ocasionarle al Banco Central Hipotecario, y éste podrá  
declarar extinguido el plazo y exigir la totalidad de lo adeu-  
dado con los mismos efectos señalados en la cláusula Cuarta de  
la presente escritura.-----UNDECIMO.- Que, en cumplimiento  
de lo dispuesto en el artículo 24 de los estatutos del Banco,  
el deudor confiere a éste, hasta la cancelación total de la  
deuda, la administración de la finca hipotecada, la cual ha re-  
cibido el Banco en su Sección Fiduciaria. Dicha administración  
se regirá por las siguientes normas: a) El Banco destinará los  
productos que resulten de dicha administración a servir las  
cuotas de intereses y amortización del crédito que consta en  
esta escritura; a cubrirse el valor de las primas de seguro  
que por él hayan sido satisfechas y los intereses de las mis-  
mas, en el caso de la cláusula Novena; a pagar, si fuere nece-  
sario los impuestos que graven la propiedad, y a cubrir todos  
los gastos que, a su juicio, fueren indispensables para la ad-  
ministración de la finca. b) El Banco queda facultado para  
dar la finca en arrendamiento y percibir los respectivos cán-  
ones; nombrar interventores que se encarguen de la administra-  
ción; hacer en la finca las reparaciones que considere neces-  
arias y, en general, celebrar con respecto a la misma toda cla-  
se de contratos relacionados con su administración, siendo en-  
tendido que no será responsable de los cánones o rentas de  
cualquier clase que dejare de producir, ni de los daños que  
recibiere. En ningún caso se presumirá culpa de parte del Ban-  
co en estos particulares. c) El Banco tendrá derecho a cobrar,



sobre los productos brutos de la finca, una comisión hasta del ocho por ciento (8%). d) El Banco enviará cada mes al deudor, a su última dirección registrada, extracto de la cuenta de administración, y si dentro de los primeros diez días del mes siguiente al referido en el extracto no se hicieren observaciones, la cuenta se estimará aprobada. Se advierte sin embargo, que mientras que el saldo líquido que arroje el extracto no sea entregado al deudor, el Banco podrá disponer del mismo para atender a cualquier clase de expensas originadas por la administración del inmueble y cuya cancelación se hubiere hecho necesaria con posterioridad a la elaboración de dicho extracto. e) Si el cortar la cuenta de administración en cualquier mes, el producto no fuere suficiente para atender al servicio de la deuda en el respectivo período, el deudor se compromete a entregar al Banco inmediatamente el saldo faltante en moneda corriente, y si tal producto excediere de lo necesario para dicho servicio, el Banco dejará la diferencia a disposición del deudor, salvo lo dispuesto en la última parte del ordinal anterior. PARAGRAFO.- Cualquier descubierto que se produzca en la cuenta de administración, causará, en favor del Banco, intereses a la tasa del veinticuatro por ciento (24%) anual.-----DUODECIMO.- En cualquier caso de ocupación arbitraria de la finca por el deudor o de que la de en arrendamiento o la subarriende sin previa autorización del Banco, o en cualquiera otro de violación del pacto de administración o de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que al deudor impone el contrato, y aunque el servicio de las cuotas de amortización esté al orden del día, el Banco tendrá derecho a estimar vencido el plazo de la deuda, con los mismos efectos de que trata la cláusula Cuarta de este instrumento, siendo prueba suficiente de haber ocurrido la infracción la simple afirmación que haga el Banco sobre el particular.



DECIMOTERCERO.- Que el deudor acepta desde ahora, con todas las consecuencias señaladas en la Ley y sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso que el Banco acreedor haga del presente crédito y de las garantías que lo amparan.-----DECIMO CUARTO.- Que serán de cargo del deudor, todos los gastos del cobro judicial o extrajudicial de la deuda, si a ello hubiere lugar; los del otorgamiento de esta escritura; los de la expedición de una copia registrada y anotada de la misma para el Banco acreedor; los del certificado de libertad de la finca materia de este contrato, debidamente complementado hasta la fecha que indique el Banco; y los de la posterior cancelación del presente instrumento. El Banco queda expresamente autorizado para hacer expedir, para su uso y a costa del deudor, cuando así lo estime necesario, una segunda copia registrada de este mismo instrumento.-----DECIMOQUINTO.- Que como ha sido condición necesaria para la concesión y mantenimiento del crédito de que trata la presente escritura, la suscripción y servicio puntual de cédulas de capitalización por valor nominal de Once mil pesos (\$11.000,00), a ocho (8) años de plazo, el deudor declara que tiene suscritas dichas cédulas, que quedan afectas al cumplimiento del presente contrato; y que se obliga a pagar al Banco, en sus Oficinas de Caja en esta ciudad, las cuotas mensuales de las mismas y a destinar al pago del capital de la presente obligación, en forma de abonos extraordinarios, tanto las sumas que obtenga por concepto de préstamos sobre tales cédulas como el valor de ellas, ya sea que se cancelen por pago total o ya por haber salido favorecidas en los sorteos, abonos que reducirán el plazo de amortización, conservando sin modificación alguna el monto de la cuota mensual, todo esto so pena de que, en caso de incumplimiento, el Banco pueda declarar extinguido o insubsistente el plazo que falte y exigir el saldo insoluto de la obligación hipotecaria con los mismos efectos de la cláusula Cuarta de esta escritura. El deudor autoriza al

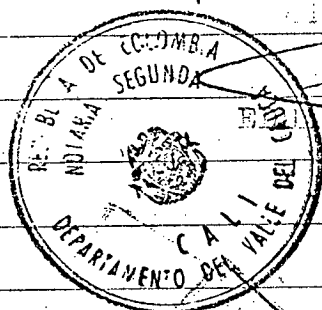


Banco para destinar también los productos de la administración de la finca de que trata la cláusula Undécima de este instrumento a cubrir el valor de las cuotas mensuales de las referidas cédulas de capitalización. Presente el Doctor JUAN MANUEL GUTIERREZ U., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 2874560 expedida en Bogotá, Libreta Militar No. 673821 Dist. 1, varón mayor de edad y de esta vecindad, a quien también conozco personalmente y dijo: Que en la actualidad el exponente es Gerente en esta ciudad del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO S.A., con domicilio en Bogotá, calidad que acredita con la copia expedida por el Notario Segundo - de Cali, debidamente autenticada, del Certificado de la Superintendencia Bancaria que se protocoliza con ésta escritura, y que con ese carácter y en nombre y representación del referido Banco, acepta la presente escritura, la hipoteca, la administración y las demás estipulaciones que ella contiene, pactadas a favor de dicha Institución.- HASTA AQUI LA MINUTA.- Leído este instrumento a los comparecientes lo aprobaron y firman con el suscrito Notario que da fe y advierte el registro.- Derechos \$ 191.00 Decreto 665 de 1975.- Impuesto Nacional \$ 110.00 Presentaron y se agregan al protocolo los siguientes COMPROBANTES: PAZ Y SALVO NACIONAL de: MIGUEL ANGEL GOMEZ VASCO No. J-184 218 de Agosto 12 de 1976 válido hasta el 31 de Diciembre de 1.976 expedido en Yumbo.- Banco # J-045652 Serie TPI, julio - 29 de 1.976 válido a septiembre 10/76 expedido en Bogotá.--- TESORERIA MUNICIPAL # 21115 El suscrito Tesorero Municipal de Cali, Certifica: Que una propiedad ubicada en el barrio Santa Rosa Kra 9a. No. 9-46 Predio Pre. No. A-190-091 Segregado del predio Pre. No. A-190-001 Resl No. 260/76 Rec. No. 8628 de marzo 31 de 1.976 Apto. 1904 P.H. inscrita en los registros de esta oficina en nombre de Gomez Vasco Miguel Angel, esta a paz y salvo hasta el 30 de septiembre de 1.976 por concepto de in-

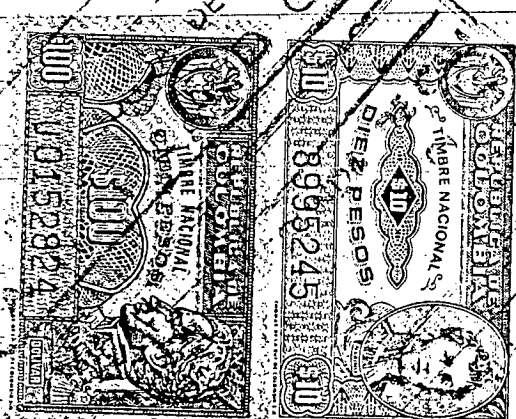
puesto predial, aseo, alumbrado y C.V.C.- Cali, agosto 25 de 1976  
(firmado) Nina L. Morales.--- (hay sello).----- Escritura elabora  
en las hojas #s. HH 02430429/430/431/432/ y HH 02559035 ".- EMEN  
DADO: AÑOS - mensuales-deberá - tales- a su satisfacción- á la par-  
19-03 - Mejía - viudo -hipotecado -señalados - indique - obliga-  
mensual - 430 - VAIE".-

*Miguel Ángel Gómez V.* C# 6038062 Cali  
( Miguel Ángel Gómez V.). Mayor 50 años.

*Juan Manuel Gutierrez*  
BANCO CENTRAL HIPOTECARIO  
SUCURSAL DE CALI  
(Juan Manuel Gutierrez).  
GERENTE



FERNANDO LALLENDE Z. \* NOTARIO SEGUNDO.



OCT 1976

CALI NOTARIO A 2

Vertical stamps on the right margin, including 'BANCO CENTRAL' and 'CALI'.

FF 02086517

a 112



Señor

JEFE DE PLANEACION MUNICIPAL

E. S.D.

Atentamente ruego a usted se sirva expedir certificado de NOMENCLATURA para el apartamento número 1904, de propiedad del señor MIGUEL GOMEZ VASCO, ubicado en la

Carrera 9 No. 9-46 del edificio "Parqueadero Aristi". Esta certificación se requiere para perfeccionar operación de crédito.

Atentamente,

*Carmen Jimenez A*

CARMEN JIMENEZ AVENDAÑO

C.C. # 38.970.882 de Cali



Cali, mayo 15 de 1.975

CERTIFICADO No. 0916. RECIBO No. 9859. EXPEDIDO A LOS 8 mayo 1975

El revisor de nomenclatura de la oficina de Planeación municipal a petición del interesado, certifica que el apartamento 1904. Edif. Torre Aristi está ubicada en nomenclatura antigua:

calle 9 y 10 carrera 9 número 9-46 barrio Santa Rosa

En la nueva nomenclatura las vías pasa a ser no exactas

la (s) pasa a ser

y el (los) número (s) son

OBSERVACIONES OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

REVISOR DE NOMENCLATURA *Catalina R.* INGENIERO JEFE URBANIZACION Y NOMENCLATURA *[Signature]*

SIMPLE Copia consta de SEIS.- Hojas.  
útiles y se expide para INFORMACION.-

Call, - 9 ABR. 1992

REPUBLICA DE COLOMBIA  
Depto. del Valle del Cauca  
NOTARIA SEGUNDA  
C. L. I

*Alba Ines Q. de Villarroel*  
ALBA INES Q. DE VILLARROEL  
SECRETARIA : NOTARIA SEGUNDA



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

113

Señor:  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46 Apto 19-04  
Teléfono 8895237/ 3172568118  
Ciudad

REFERENCIA: Parqueaderos Edificio Torre Aristi  
Radicado 2015-41110-030458-2

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en atención a su comunicación de la referencia donde solicita se le aclare los puntos consignados en el oficio con radicado No. 2015413230035091 de fecha 16-03-2015, me permito informarle al respecto lo siguiente:

1. Las licencias de construcción No. 038 de Enero 16 de 1970, la No. 0056 de Enero 19 de 1971 y la licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972 expedidas por la oficina de Planeación Municipal, contemplan la aprobación inicial de 105 apartamentos; adicionados luego a 112 apartamentos en un edificio de 23 pisos denominado "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", 3 locales comerciales a nivel de primer piso, los cuales mediante reforma posterior fueron convertidos en 11 locales comerciales, y 6 pisos de parqueaderos localizados del nivel 2 al 7, proyecto que fue sometido al régimen de propiedad horizontal tal como se consigna en la Resolución No. 2092 de 1971 "Por la cual se concede permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran .....", por la cual se le concedió permiso a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda." para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal & Cía. Ltda.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por ciento cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9 con Calle 10 esquina de esta ciudad.

Por lo tanto, se desprende de lo manifestado en el párrafo anterior, que la autorización de venta concedida a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda.", solo abarcó los 105 apartamentos o unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda del proyecto "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", y no comprende los parqueaderos o locales comerciales del edificio, ya que estos bienes inmuebles no son considerados vivienda y solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la misma, y no son indispensables para la existencia de estas.

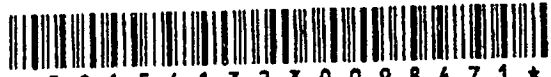
Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617061

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

114

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-2-

Al respecto la Ley 66 de 1968 en el artículo 2º, modificado por el Artículo 2 del Decreto 2160 de 1979, establece que "Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos **para la construcción de viviendas**.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o **construcción de viviendas** en unidades independientes o **por el sistema de propiedad horizontal**.
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o **sometidas al régimen de propiedad horizontal**.
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de **inmuebles destinados a vivienda**.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios o promotores de los proyectos habitacionales, edificios o conjuntos residenciales que cuentan con permiso para promocionar y enajenar inmuebles destinados a vivienda, **solo están facultados por la Ley a transferir el dominio de las unidades jurídicas destinadas a vivienda**, y en los casos de los proyectos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por conveniencia en la promoción y ventas de sus proyectos, podrán sacar a la venta las bodegas o cuartos útiles planteados en el proyecto, o los parqueaderos producto de las normas urbanísticas aplicables para cada uso existente en el edificio, o en su defecto, si así lo plantean en sus proyectos arquitectónicos, considerarlos como bienes comunes de la copropiedad, o como bienes comunes de uso exclusivo, y en tal sentido, asignárselos a las personas que estén interesados en adquirir dichos inmuebles que prestan servicios complementarios o conexos a la vivienda. Todo lo anterior, conforme a como quede dividida la copropiedad en lo pertinente a sus bienes privados y bienes comunes existentes en el edificio, según el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos de división aprobados por la oficina de Planeación Municipal.

*Jy*

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617061

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



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

ics'

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-3-

2. Según la norma urbanística vigente para la fecha de aprobación del "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", Acuerdo 016 de Abril 21 de 1969 y no como lo manifiesta usted en su comunicación (Acuerdo 046), el proyecto se localiza en la zona C-1-R, la cual se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.

El proyecto aprobado mediante las licencias de construcción antes mencionadas, contempla como usos principales el de Residencial (Apartamentos) y comercial (Locales Comerciales), o sea contempla una edificación mixta en un inmueble de 23 pisos de altura, para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total aproximado de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio. Como el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, y como se explicó en el punto inicial de este oficio, es potestativo del dueño del proyecto vender los apartamentos con parqueadero, asumiendo los riesgos que esto involucra al no vender con parqueadero, porque los garajes solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la vivienda, y no son indispensables para la existencia de estas.

3. Los puntos 3 y 4 de su consulta quedaron absueltos en las respuestas desarrolladas en los puntos 1 y 2 del presente oficio.

Atentamente,

MARIA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Gilberto Moreno Salazar

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617061

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





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No.: 2015413230035091  
Fecha: 16-03-2015  
TRD: 4132.3.5.2.205.003509  
Rad. Padre: 2015411100221562

OCPC-15146

Doctor  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46. Apto 1904  
La ciudad

REFERENCIA: Información proyecto Torre Aristi, ubicado en la Carrera 9 No. 9-40/42/44/46/60. Radicación No. 2015411100221562. Derecho de petición.

En atención al oficio de la referencia, me permito comunicarle lo siguiente:

1. El plano aprobado con la licencia No. 0056 de Enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No. 038 de Enero 16 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia .

Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8 al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

Posteriormente y mediante la Licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972, se presento reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de Enero 19 de 1971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía el área de mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos , ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1971.

2. Los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción, entre otros, dando aplicación al Acuerdo 009 de 1969 "Por el cual se estimulan inversiones en la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No.: 2015413230035091  
Fecha: 16-03-2015  
TRD: 4132.3.5.2.205.003509  
Rad. Padre: 2015411100221562

OCPC-15146

Doctor  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46. Apto 1904  
La ciudad

REFERENCIA: Información proyecto Torre Aristi, ubicado en la Carrera 9 No. 9-40/42/44/46/60. Radicación No. 2015411100221562. Derecho de petición.

En atención al oficio de la referencia, me permito comunicarle lo siguiente:

1. El plano aprobado con la licencia No. 0056 de Enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No. 038 de Enero 16 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia .

Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8 al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

Posteriormente y mediante la Licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972, se presento reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de Enero 19 de 1971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía el área de mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos , ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1971.

2. Los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción, entre otros, dando aplicación al Acuerdo 009 de 1969 "Por el cual se estimulan inversiones en la

Centro Administrativo Municipal, Torre Alcaldía. Piso 10  
Teléfono 668 91 00. Fax 8895630  
www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

118

construcción de edificios para parqueaderos en la ciudad de Cali", en cuyo artículo 3° establece como condición para otorgar una de las exenciones (impuestos de industria y comercio) el uso comercial al cual deberían estar destinados los parqueaderos por parte de la empresa administradora de los mismos.

Atentamente,

MARÍA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Jorge Héctor Manosalva M. – Profesional Universitario  
Copia: Archivo

OCPC-15146

Doctor  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46. Apto 1904  
La ciudad

REFERENCIA: Información proyecto Torre Aristi, ubicado en la Carrera 9 No. 9-40/42/44/46/60. Radicación No. 2015411100221562. Derecho de petición.

En atención al oficio de la referencia, me permito comunicarle lo siguiente:

1. El plano aprobado con la licencia No. 0056 de Enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No. 038 de Enero 16 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia .

Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8 al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

Posteriormente y mediante la Licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972, se presento reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de Enero 19 de 1971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía el área de mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos , ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1971.

2. Los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción, entre otros, dando aplicación al Acuerdo 009 de 1969 "Por el cual se estimulan inversiones en la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACION

120

construcción de edificios para parqueaderos en la ciudad de Cali", en cuyo artículo 3° establece como condición para otorgar una de las exenciones (impuestos de industria y comercio) el uso comercial al cual deberían estar destinados los parqueaderos por parte de la empresa administradora de los mismos.

Atentamente,

MARÍA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Jorge Héctor Manosalva M. – Profesional Universitario  
Copia: Archivo



ESTATUTOS DE LA CORPORACION DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO  
PARQUEADERO Y TORRE ARISTI. 24

CAPITULO PRIMERO x.x

NOMBRE, OBJETO Y DOMICILIO xx.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 1º: La corporación se denominará " Corporación de propietarios del edificio " Parqueadero y Torre Aristi " x.x

Artículo 2º: El objeto de la corporación será la administración de los bienes de uso común del edificio " Parqueadero y Torre Aristi", ubicado en la ciudad de Cali, en la manzana comprendida entre las calles 9 y 10 y las carreras 9 y 10 del casco viejo, en el cual se organizará el régimen de propiedad de pisos autorizado por la ley 182 y 1948. x.x

En desarrollo de su objeto la corporación podrá: x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

a-. Adquirir, administrar, gravar y enajenar bienes muebles e inmuebles. x.x.x

b-. Tomar o dar dinero en préstamo comercial o en mutuo con garantías reales o personales. x.x

c-. Celebrar el contrato de cambio y los demás actos o contratos que persigan directamente el cumplimiento de su objeto. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 3º: El domicilio de la corporación será la ciudad de Cali. x.x.x.x.x

CAPITULO SEGUNDO x.x

CAPITAL DE LA CORPORACION x.x

Artículo 4º: El capital de la corporación se formará con los aportes de sus miembros. x.x

CAPITULO TERCERO x.x

DESTINO DE LOS INGRESOS QUE PERCIBA x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 5º: Los ingresos y rentas que la corporación perciba y que se deriven de cualquier inversión o contrato que celebre en cumplimiento de su objeto social, se destinarán exclusivamente a contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes de uso común en el edificio " Parqueadero y Torre Aristi ", al pago de las primas de los seguros obligatorios de acuerdo con la ley 182 de 1948, o que jueguen conveniente contratar la junta directiva y al pago de los gastos propios de la misma corporación o que se relacionen con la conservaciónm reparación etc., de los bienes que adqu

quiera. x.x

Artículo 6º: En el caso de que cualquier ejercicio anual apareciere un superavit por razón del mayor valor de los ingresos percibidos con relación a los gastos causados su cuantía se destinará a la constitución de fondos de reserva para mejora de los bienes de uso común o para la reparación de eventuales daños en el edificio " Parquadero y Torre Aristi ", de acuerdo con las normas contenidas en estos estatutos. x.x

Artículo 7º: Los ingresos que perciba la corporación provenientes de rentas de rivadas de sus propias inversiones, tendrán la destinación exclusiva señalada en este capítulo, pero si ellas fueren insuficientes para el cumplimiento del objeto social, la diferencia la cubrirán los poseedores inscritos de los distintos predios que forman el edificio " Parquadero y Torre Aristi ", de acuerdo con la ley 182 de 1948 y los reglamentos de la correspondiente co-propiedad. x.x.x.

CAPITULO CUARTO x.x

MIEMBROS DE LA CORPORACION, SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 8º: Tendrán la calidad de miembros de la corporación, los propietarios exclusivos de los predios que forman parte del edificio cuyos bienes de uso común serán administrados por la corporación. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 9º: La calidad de miembros de la corporación es inseparable del derecho de dominio exclusivo sobre cada predio del edificio " Parquadero y Torre Aristi ". En consecuencia, la enajenación de un predio conlleva la de los derechos en la corporación, los cuales, en consecuencia, no podrán enajenarse o gravarse independientemente del derecho exclusivo sobre el predio correspondiente.

Artículo 10º: Los derechos de cada uno de los miembros de la corporación en el capital de la misma, serán proporcionales al valor de su predio en relación con el monto total de los ~~avalúos~~ avalúos que de acuerdo con la ley se asignen a cada uno de estos. x.x

CAPITULO QUINTO x.x

ORGANOS ADMINISTRATIVOS x.

Artículo 11º: Son órganos administrativos de la corporación la Asamblea General la Junta Directiva y el Administrador, cada uno de los cuales tendrá las facultades y obligaciones consignadas en los capítulos siguientes. x.x.x.x.x.x.x.x.x.

CAPITULO SEXTO x.x



LA ASAMBLEA GENERAL x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

5 122

Artículo 12º: Todos los miembros de la corporación tendrán voz en las deliberaciones y voto en las decisiones de la asamblea general. Los miembros de la Junta Directiva, el Administrador y el Revisor Fiscal tendrán voz en las deli

beraciones pero no tendrán voto en las decisiones salvo que sean miembros de la corporación. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 13º: Cada uno de los miembros de la corporación debe registrar en las oficinas de la entidad la escritura por medio de la cual adquirió la propiedad exclusiva de su respectivo predio y en consecuencia, los derechos en la corporación.

Igualmente deberá registrar su dirección. Sin estos requisitos no podrán hacer valer sus derechos ante la asamblea general. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 14º: Para todos los efectos relacionados con la corporación el derecho de cada uno de los miembros de ella es indivisible. En consecuencia, en el caso de que un predio pertenezca a varias personas en comunidad, los comuneros deberán designar por escrito con no menos de ( 5 ) días de anticipación a la reunión de la asamblea. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

En caso de muerte de uno de los miembros de la corporación, su representante en la asamblea será el representante legal de la sucesión ilíquida o a falta de ésta, la persona que los herederos designan por mayoría, hasta cuando se inscriba el nuevo titular del derecho correspondiente al difunto. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Los miembros de la corporación podrán obrar por sí o por medio de representante legal o apoderado, pero en ningún caso podrán concurrir a las reuniones de la asamblea los representantes o apoderados simultáneamente con el miembro correspondiente. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

Artículo 15º: La asamblea general se reunirá en las oficinas de la corporación ordinariamente en la primera semana del mes de febrero de cada año, en el día que señale la Junta Directiva y extraordinariamente cuando la convoque el administrador, la junta directiva, el revisor fiscal o un número plural de miembros de la corporación que representen no menos de la mitad de los derechos de ella. x.x.x.

Artículo 16º: La convocación a las reuniones de la asamblea general se hará mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de los miembros de la corporación a la dirección que aparezca registrada en los libros de la entidad, con no menos







CAPITULO SEPTIMO x.

LA JUNTA DIRECTIVA x.

Artículo 23°: La junta directiva estará compuesta por cinco miembros principales y sus representantes respectivos, designados por la asamblea general en la forma prevista en el capítulo precedente, pero cuando se inscriban

dos o más listas, se aplicará en el escrutinio el sistema del cuociente electoral. x.

Artículo 24°: El suplente de cada miembro principal de la junta directiva será personal y reemplazará a éste en los casos de ausencia temporal o definitiva. x.x

Artículo 25°: La junta directiva elegirá de su seno un presidente, quien presidirá sus reuniones y las de la asamblea general. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 26°: El administrador tendrá voz en las reuniones de la junta directiva pero no voto en sus decisiones, salvo que sea a la vez miembro de ella. x.x.x

Artículo 27°: Los miembros de la junta directiva serán elegidos para periodos de un año. Podrán ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por la asamblea general y en caso de que al vencimiento de sus periodos no hiciere la asamblea nueva elección, continuarán en el ejercicio de sus cargos hasta cuando se designen sus reemplazos. x.

Artículo 28°: La junta directiva se reunirá en las oficinas de la corporación ordinariamente por lo menos una vez al mes en el día que ella misma señale y extraordinariamente cuando la convoque el administrador o tres de sus miembros. x.x

Artículo 29°: Formarán quorum para las reuniones de la junta directiva la mayoría absoluta de sus miembros. x.

Artículo 30°: Las decisiones de la junta directiva se adoptarán por el voto de la mayoría de los concurrentes. x.

Artículo 31°: Son funciones de la junta directiva: x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

a- Nombrar y remover al administrador de la corporación y a su suplente y señalarle su remuneración. x.

b- Crear los empleos que juzgue necesarios para el funcionamiento de la entidad, designar las personas que han de desempeñar dichos cargos y fijarles sus remuneraciones. x.

c- Presentar a la asamblea general las cuentas, balances e inventarios de la so





124  
C  
14  
27

c- Celebrar el contrato comercial de cambio y los demás actos o contratos que persigan directamente el cumplimiento del objeto social de la corporación. x.x.x.x.x.x.x.x.x

d- Las demás que le fijen estos estatutos o que le señalen la asamblea general o la junta directiva. x.x.x.x.x.x

CAPITULO NOVENO x.x

EL REVISOR FISCAL x.x

Artículo 37°: El revisor fiscal será designado por la asamblea general en la forma prevista en estos estatutos para períodos de un año, pudiendo ser removido libremente por la misma entidad o reelegido indefinidamente. En caso de que el vencimiento de su período la asamblea no iniciere nueva elección continuará en el ejercicio de sus funciones hasta cuando se designe su reemplazo. x.x.x.x.x

Artículo 38°: El revisor fiscal tendrá un suplente elegido en la misma forma como el principal a quien reemplazará en sus faltas temporales o absolutas. x.x.

Artículo 39°: Son funciones del revisor fiscal: x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

a- Revisar los libros de contabilidad, los comprobantes, los estados de pérdidas y ganancias, balances, etc., y verificar que se encuentren de acuerdo con la realidad de las operaciones de la corporación. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

b- Examinar los valores y documentos de la entidad a fin de comprobar que se ajustan a las normas legales y estatutarias. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

c- Informar a la asamblea general, a la junta directiva o al administrador, según el caso, sobre cualquier irregularidad que encuentre en el funcionamiento de la corporación. x.x

d- Aprobar o improbar mensualmente las cuentas y los balances de la corporación

e- Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, informes de su labor y del estado de las cuentas de la corporación. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

f- Las demás que le señale la asamblea. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

CAPITULO DECIMO x.x

DURACION, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA CORPORACION x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 40°: El plazo de la existencia de la corporacion es indefinido. x.x.x.x

Artículo 41°: La corporación se disolverá: x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

a- Al extinguirse el régimen de propiedad horizontal al cual se sujetará el edificio Parqueadero y Torre Aristi de acuerdo con las causales previstas en el

parágrafo segundo del artículo 14 de la ley 182 de 1948 o por cualquier otra causa legal. x.

b- Por determinación de la asamblea general en reunión extraordinaria adoptada en la forma prevista en el capítulo sexto de estos estatutos. x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 42°: Disuelta la corporación se procederá a la liquidación de los haberes sociales, asignado a cada uno de sus miembros la parte que le corresponde en los bienes sociales de acuerdo con estos estatutos. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 43°: El liquidador de la corporación será elegido por la asamblea general en la misma reunión en que determinen la disolución, En el caso de que la asamblea no hiciere esta designación corresponderá al administrador adelantar la liquidación hasta cuando dicha entidad designe su reemplazo. x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 44°: El liquidador tendrá las obligaciones y funciones que le señale la ley y las que estos estatutos le fijan al administrador de la corporación. x.x.

Artículo 45°: Durante la liquidación de la corporación continuarán en el ejercicio de sus funciones la junta directiva y la asamblea general en la forma prevista en los capítulos sexto y séptimo de estos estatutos. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

CAPITULO DECIMO PRIMERO x.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS x.

Artículo 46°: Hasta cuando la asamblea general designe nuevos funcionarios, nombrese los siguientes: x.

a- Miembros principales de la junta directiva: Walter Aristizabal, Arturo Orozco, Hugo Aristizabal, Oscar M. Arboleda, y Darío Palacio. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

b- Suplentes personales de los miembros de la junta directiva en su orden: Mariella Villegas de Palacio, Mavalynne Urdaneta de Orozco, Leonor Aristizabal de Martínez, Kenny de Lizarralde, Jaime Lizarralde. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

c- Revisor Fiscal: Oscar Arboleda. x.

d-. Suplente del revisor fiscal: Hernando Plaza. x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

Artículo 47°: Hasta cuando la junta directiva elija el administrador, nombrese en este carácter al doctor Arturo Orozco Varela, nombrese como suplente del administrador Gustavo Roldan Luna. x.

Artículo 48°: El secretario tendrá a su cargo el adelanto de las gestiones conducentes a la obtención de la personería jurídica de la corporación, pudiendo delegar previa aprobación de la junta directiva. x.



Los presentes estatutos han sido discutidos y aprobados en tres debates.

PRESIDENTE WALTER ARISTIZABAL POSADA

*[Handwritten signature]*

SECRETARIO ARTURO OROZCO VARELA

Lined area for text or signatures.

OCPC-15146

Doctor  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46. Apto 1904  
La ciudad

REFERENCIA: Información proyecto Torre Aristi, ubicado en la Carrera 9 No. 9-40/42/44/46/60. Radicación No. 2015411100221562. Derecho de petición.

En atención al oficio de la referencia, me permito comunicarle lo siguiente:

1. El plano aprobado con la licencia No. 0056 de Enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No. 038 de Enero 16 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia .

Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8 al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

Posteriormente y mediante la Licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972, se presento reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de Enero 19 de 1971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía el área de mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos , ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1971.

2. Los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción, entre otros, dando aplicación al Acuerdo 009 de 1969 "Por el cual se estimulan inversiones en la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

127

construcción de edificios para parqueaderos en la ciudad de Cali", en cuyo artículo 3° establece como condición para otorgar una de las exenciones (impuestos de industria y comercio) el uso comercial al cual deberían estar destinados los parqueaderos por parte de la empresa administradora de los mismos.

Atentamente,

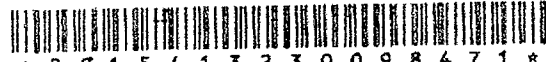
MARÍA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Jorge Héctor Manosalva M. – Profesional Universitario  
Copia: Archivo





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

128

Señor:  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46 Apto 19-04  
Teléfono 8895237/ 3172568118  
Ciudad

REFERENCIA: Parqueaderos Edificio Torre Aristi  
Radicado 2015-41110-030458-2

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en atención a su comunicación de la referencia donde solicita se le aclare los puntos consignados en el oficio con radicado No. 2015413230035091 de fecha 16-03-2015, me permito informarle al respecto lo siguiente:

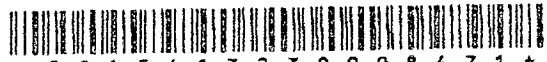
1. Las licencias de construcción No. 038 de Enero 16 de 1970, la No. 0056 de Enero 19 de 1971 y la licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972 expedidas por la oficina de Planeación Municipal, contemplan la aprobación inicial de 105 apartamentos, adicionados luego a 112 apartamentos en un edificio de 23 pisos denominado "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", 3 locales comerciales a nivel de primer piso, los cuales mediante reforma posterior fueron convertidos en 11 locales comerciales, y 6 pisos de parqueaderos localizados del nivel 2 al 7, proyecto que fue sometido al régimen de propiedad horizontal tal como se consigna en la Resolución No. 2092 de 1971 "Por la cual se concede permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran .....", por la cual se le concedió permiso a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda." para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal & Cía. Ltda.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por ciento cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9 con Calle 10 esquina de esta ciudad.

Por lo tanto, se desprende de lo manifestado en el párrafo anterior, que la autorización de venta concedida a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda.", solo abarcó los 105 apartamentos o unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda del proyecto "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", y no comprende los parqueaderos o locales comerciales del edificio, ya que estos bienes inmuebles no son considerados vivienda y solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la misma, y no son indispensables para la existencia de estas.

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

124

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-2-

Al respecto la Ley 66 de 1968 en el artículo 2º, modificado por el Artículo 2 del Decreto 2160 de 1979, establece que "Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

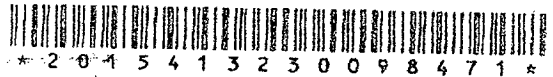
1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos **para la construcción de viviendas**.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o **construcción de viviendas** en unidades independientes o **por el sistema de propiedad horizontal**.
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o **sometidas al régimen de propiedad horizontal**.
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de **inmuebles destinados a vivienda**.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios o promotores de los proyectos habitacionales, edificios o conjuntos residenciales que cuentan con permiso para promocionar y enajenar inmuebles destinados a vivienda, **solo están facultados por la Ley a transferir el dominio de las unidades jurídicas destinadas a vivienda**, y en los casos de los proyectos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por conveniencia en la promoción y ventas de sus proyectos, podrán sacar a la venta las bodegas o cuartos útiles planteados en el proyecto, o los parqueaderos producto de las normas urbanísticas aplicables para cada uso existente en el edificio, o en su defecto, si así lo plantean en sus proyectos arquitectónicos, considerarlos como bienes comunes de la copropiedad, o como bienes comunes de uso exclusivo, y en tal sentido, asignárselos a las personas que estén interesados en adquirir dichos inmuebles que prestan servicios complementarios o conexos a la vivienda. Todo lo anterior, conforme a como quede dividida la copropiedad en lo pertinente a sus bienes privados y bienes comunes existentes en el edificio, según el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos de división aprobados por la oficina de Planeación Municipal.

Jey



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:  
Radicado No.: 2015413230098471  
Fecha: 03-06-2015  
TRD: 4132.3.5.2.205.009847  
Rad. Padre: 2015411100304582

130

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-3-

- Según la norma urbanística vigente para la fecha de aprobación del "Edificio Parquadero y Torre Aristi", Acuerdo 016 de Abril 21 de 1969 y no como lo manifiesta usted en su comunicación (Acuerdo 046), el proyecto se localiza en la zona C-1-R, la cual se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.

El proyecto aprobado mediante las licencias de construcción antes mencionadas, contempla como usos principales el de Residencial (Apartamentos) y comercial (Locales Comerciales), o sea contempla una edificación mixta en un inmueble de 23 pisos de altura, para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total aproximado de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio. Como el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, y como se explicó en el punto inicial de este oficio, es potestativo del dueño del proyecto vender los apartamentos con parqueadero, asumiendo los riesgos que esto involucra al no vender con parqueadero, porque los garajes solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la vivienda, y no son indispensables para la existencia de estas.

- Los puntos 3 y 4 de su consulta quedaron absueltos en las respuestas desarrolladas en los puntos 1 y 2 del presente oficio.

Atentamente,

MARIA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Gilberto Moreno Salazar

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

13/

Señor:  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46 Apto 19-04  
Teléfono 8895237/ 3172568118  
Ciudad

REFERENCIA: Parqueaderos Edificio Torre Aristi  
Radicado 2015-41110-030458-2

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en atención a su comunicación de la referencia donde solicita se le aclare los puntos consignados en el oficio con radicado No. 2015413230035091 de fecha 16-03-2015, me permito informarle al respecto lo siguiente:

1. Las licencias de construcción No. 038 de Enero 16 de 1970, la No. 0056 de Enero 19 de 1971 y la licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972 expedidas por la oficina de Planeación Municipal, contemplan la aprobación inicial de 105 apartamentos, adicionados luego a 112 apartamentos en un edificio de 23 pisos denominado "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", 3 locales comerciales a nivel de primer piso, los cuales mediante reforma posterior fueron convertidos en 11 locales comerciales, y 6 pisos de parqueaderos localizados del nivel 2 al 7, proyecto que fue sometido al régimen de propiedad horizontal tal como se consigna en la Resolución No. 2092 de 1971 "Por la cual se concede permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran .....", por la cual se le concedió permiso a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda." para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal & Cia. Ltda.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por ciento cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9 con Calle 10 esquina de esta ciudad.

Por lo tanto, se desprende de lo manifestado en el párrafo anterior, que la autorización de venta concedida a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda.", solo abarcó los 105 apartamentos o unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda del proyecto "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", y no comprende los parqueaderos o locales comerciales del edificio, ya que estos bienes inmuebles no son considerados vivienda y solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la misma, y no son indispensables para la existencia de estas.

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-2-

Al respecto la Ley 66 de 1968 en el artículo 2º, modificado por el Artículo 2 del Decreto 2160 de 1979, establece que "Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

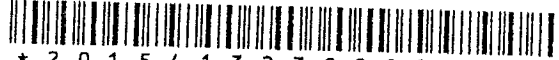
1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos **para la construcción de viviendas**.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o **construcción de viviendas** en unidades independientes o **por el sistema de propiedad horizontal**.
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o **sometidas al régimen de propiedad horizontal**.
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de **inmuebles destinados a vivienda**.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios o promotores de los proyectos habitacionales, edificios o conjuntos residenciales que cuentan con permiso para promocionar y enajenar inmuebles destinados a vivienda, **solo están facultados por la Ley a transferir el dominio de las unidades jurídicas destinadas a vivienda**, y en los casos de los proyectos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por conveniencia en la promoción y ventas de sus proyectos, podrán sacar a la venta las bodegas o cuartos útiles planteados en el proyecto, o los parqueaderos producto de las normas urbanísticas aplicables para cada uso existente en el edificio, o en su defecto, si así lo plantean en sus proyectos arquitectónicos, considerarlos como bienes comunes de la copropiedad, o como bienes comunes de uso exclusivo, y en tal sentido, asignárselos a las personas que estén interesados en adquirir dichos inmuebles que prestan servicios complementarios o conexos a la vivienda. Todo lo anterior, conforme a como quede dividida la copropiedad en lo pertinente a sus bienes privados y bienes comunes existentes en el edificio, según el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos de división aprobados por la oficina de Planeación Municipal.

Jey



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

132

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-3-

2. Según la norma urbanística vigente para la fecha de aprobación del "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", Acuerdo 016 de Abril 21 de 1969 y no como lo manifiesta usted en su comunicación (Acuerdo 046), el proyecto se localiza en la zona C-1-R, la cual se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.

El proyecto aprobado mediante las licencias de construcción antes mencionadas, contempla como usos principales el de Residencial (Apartamentos) y comercial (Locales Comerciales), o sea contempla una edificación mixta en un inmueble de 23 pisos de altura, para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total aproximado de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio. Como el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, y como se explicó en el punto inicial de este oficio, es potestativo del dueño del proyecto vender los apartamentos con parqueadero, asumiendo los riesgos que esto involucra al no vender con parqueadero, porque los garajes solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la vivienda, y no son indispensables para la existencia de estas.

3. Los puntos 3 y 4 de su consulta quedaron absueltos en las respuestas desarrolladas en los puntos 1 y 2 del presente oficio.

Atentamente,

MARIA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Gilberto Moreno Salazar

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)

OCPC-15146

Doctor  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46. Apto 1904  
La ciudad

REFERENCIA: Información proyecto Torre Aristi, ubicado en la Carrera 9 No. 9-40/42/44/46/60. Radicación No. 2015411100221562. Derecho de petición.

En atención al oficio de la referencia, me permito comunicarle lo siguiente:

1. El plano aprobado con la licencia No. 0056 de Enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No. 038 de Enero 16 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia .

Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8 al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

Posteriormente y mediante la Licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972, se presento reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de Enero 19 de 1971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía el área de mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos , ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1971.

2. Los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción, entre otros, dando aplicación al Acuerdo 009 de 1969 "Por el cual se estimulan inversiones en la



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN

134

construcción de edificios para parqueaderos en la ciudad de Cali", en cuyo artículo 3° establece como condición para otorgar una de las exenciones (impuestos de industria y comercio) el uso comercial al cual deberían estar destinados los parqueaderos por parte de la empresa administradora de los mismos.

Atentamente,

MARÍA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

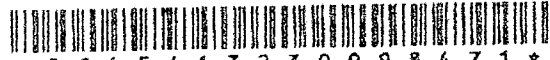
Proyectó: Jorge Héctor Manosalva M. – Profesional Universitario  
Copia: Archivo





ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

135

Señor:  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46 Apto 19-04  
Teléfono 8895237/ 3172568118  
Ciudad

REFERENCIA: Parqueaderos Edificio Torre Aristi  
Radicado 2015-41110-030458-2

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en atención a su comunicación de la referencia donde solicita se le aclare los puntos consignados en el oficio con radicado No. 2015413230035091 de fecha 16-03-2015, me permito informarle al respecto lo siguiente:

1. Las licencias de construcción No. 038 de Enero 16 de 1970, la No. 0056 de Enero 19 de 1971 y la licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972 expedidas por la oficina de Planeación Municipal, contemplan la aprobación inicial de 105 apartamentos, adicionados luego a 112 apartamentos en un edificio de 23 pisos denominado "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", 3 locales comerciales a nivel de primer piso, los cuales mediante reforma posterior fueron convertidos en 11 locales comerciales, y 6 pisos de parqueaderos localizados del nivel 2 al 7, proyecto que fue sometido al régimen de propiedad horizontal tal como se consigna en la Resolución No. 2092 de 1971 "Por la cual se concede permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran .....", por la cual se le concedió permiso a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda." para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal & Cía. Ltda.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por ciento cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9 con Calle 10 esquina de esta ciudad.

Por lo tanto, se desprende de lo manifestado en el párrafo anterior, que la autorización de venta concedida a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda.", solo abarcó los 105 apartamentos o unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda del proyecto "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", y no comprende los parqueaderos o locales comerciales del edificio, ya que estos bienes inmuebles no son considerados vivienda y solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la misma, y no son indispensables para la existencia de estas.

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

136

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-2-

Al respecto la Ley 66 de 1968 en el artículo 2º, modificado por el Artículo 2 del Decreto 2160 de 1979, establece que "Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos **para la construcción de viviendas**.
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o **construcción de viviendas** en unidades independientes o **por el sistema de propiedad horizontal**.
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o **sometidas al régimen de propiedad horizontal**.
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de **inmuebles destinados a vivienda**.

De acuerdo a lo anterior, los propietarios o promotores de los proyectos habitacionales, edificios o conjuntos residenciales que cuentan con permiso para promocionar y enajenar inmuebles destinados a vivienda, **solo están facultados por la Ley a transferir el dominio de las unidades jurídicas destinadas a vivienda**, y en los casos de los proyectos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por conveniencia en la promoción y ventas de sus proyectos, podrán sacar a la venta las bodegas o cuartos útiles planteados en el proyecto, o los parqueaderos producto de las normas urbanísticas aplicables para cada uso existente en el edificio, o en su defecto, si así lo plantean en sus proyectos arquitectónicos, considerarlos como bienes comunes de la copropiedad, o como bienes comunes de uso exclusivo, y en tal sentido, asignárselos a las personas que estén interesados en adquirir dichos inmuebles que prestan servicios complementarios o conexos a la vivienda. Todo lo anterior, conforme a como quede dividida la copropiedad en lo pertinente a sus bienes privados y bienes comunes existentes en el edificio, según el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos de división aprobados por la oficina de Planeación Municipal.

Jey



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

137

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-3-

- Según la norma urbanística vigente para la fecha de aprobación del "Edificio Parquadero y Torre Aristi", Acuerdo 016 de Abril 21 de 1969 y no como lo manifiesta usted en su comunicación (Acuerdo 046), el proyecto se localiza en la zona C-1-R, la cual se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.

El proyecto aprobado mediante las licencias de construcción antes mencionadas, contempla como usos principales el de Residencial (Apartamentos) y comercial (Locales Comerciales), o sea contempla una edificación mixta en un inmueble de 23 pisos de altura, para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total aproximado de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio. Como el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, y como se explicó en el punto inicial de este oficio, es potestativo del dueño del proyecto vender los apartamentos con parqueadero, asumiendo los riesgos que esto involucra al no vender con parqueadero, porque los garajes solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la vivienda, y no son indispensables para la existencia de estas.

- Los puntos 3 y 4 de su consulta quedaron absueltos en las respuestas desarrolladas en los puntos 1 y 2 del presente oficio.

Atentamente,

MARIA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Gilberto Moreno Salazar

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

138

Señor:  
FERNANDO BOLAÑOS GIL  
Carrera 9 No. 9-46 Apto 19-04  
Teléfono 8895237/ 3172568118  
Ciudad

REFERENCIA: Parqueaderos Edificio Torre Aristi  
Radicado 2015-41110-030458-2

La Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en atención a su comunicación de la referencia donde solicita se le aclare los puntos consignados en el oficio con radicado No. 2015413230035091 de fecha 16-03-2015, me permito informarle al respecto lo siguiente:

1. Las licencias de construcción No. 038 de Enero 16 de 1970, la No. 0056 de Enero 19 de 1971 y la licencia No. 056-A de Enero 13 de 1972 expedidas por la oficina de Planeación Municipal, contemplan la aprobación inicial de 105 apartamentos, adicionados luego a 112 apartamentos en un edificio de 23 pisos denominado "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", 3 locales comerciales a nivel de primer piso, los cuales mediante reforma posterior fueron convertidos en 11 locales comerciales, y 6 pisos de parqueaderos localizados del nivel 2 al 7, proyecto que fue sometido al régimen de propiedad horizontal tal como se consigna en la Resolución No. 2092 de 1971 "Por la cual se concede permiso para desarrollar un Plan de Vivienda, enajenar los inmuebles que lo integran .....", por la cual se le concedió permiso a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda." para desarrollar en terrenos de propiedad de la Sociedad "Parqueadero Aristizabal & Cía. Ltda.", y por el régimen de Propiedad Horizontal, un Plan de Vivienda integrado por ciento cinco (105) apartamentos y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Carrera 9 con Calle 10 esquina de esta ciudad.

Por lo tanto, se desprende de lo manifestado en el párrafo anterior, que la autorización de venta concedida a la Sociedad "Aristizabal, Orozco & Palacio Ltda.", solo abarcó los 105 apartamentos o unidades jurídicas privadas destinadas a vivienda del proyecto "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", y no comprende los parqueaderos o locales comerciales del edificio, ya que estos bienes inmuebles no son considerados vivienda y solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la misma, y no son indispensables para la existencia de estas.

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11  
Teléfono: 6617061  
[www.cali.gov.co](http://www.cali.gov.co)



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANIFICACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

Señor FERNANDO BOLAÑOS GIL

-2-

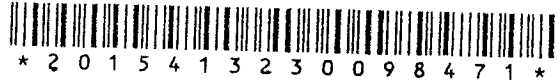
Al respecto la Ley 66 de 1968 en el artículo 2º, modificado por el Artículo 2 del Decreto 2160 de 1979, establece que "Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.
2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos **para la construcción de viviendas.**
3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o **construcción de viviendas** en unidades independientes o **por el sistema de propiedad horizontal.**
4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o **sometidas al régimen de propiedad horizontal.**
5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de **inmuebles destinados a vivienda.**

De acuerdo a lo anterior, los propietarios o promotores de los proyectos habitacionales, edificios o conjuntos residenciales que cuentan con permiso para promocionar y enajenar inmuebles destinados a vivienda, **solo están facultados por la Ley a transferir el dominio de las unidades jurídicas destinadas a vivienda**, y en los casos de los proyectos sometidos al régimen de la propiedad horizontal, y por conveniencia en la promoción y ventas de sus proyectos, podrán sacar a la venta las bodegas o cuartos útiles planteados en el proyecto, o los parqueaderos producto de las normas urbanísticas aplicables para cada uso existente en el edificio, o en su defecto, si así lo plantean en sus proyectos arquitectónicos, considerarlos como bienes comunes de la copropiedad, o como bienes comunes de uso exclusivo, y en tal sentido, asignárselos a las personas que estén interesados en adquirir dichos inmuebles que prestan servicios complementarios o conexos a la vivienda. Todo lo anterior, conforme a como quede dividida la copropiedad en lo pertinente a sus bienes privados y bienes comunes existentes en el edificio, según el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos de división aprobados por la oficina de Planeación Municipal.



ALCALDÍA DE  
SANTIAGO DE CALI  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO  
DE PLANEACIÓN



\* 2 0 1 5 4 1 3 2 3 0 0 9 8 4 7 1 \*

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 2015413230098471

Fecha: 03-06-2015

TRD: 4132.3.5.2.205.009847

Rad. Padre: 2015411100304582

139

Señor. FERNANDO BOLAÑOS GIL

-3-

2. Según la norma urbanística vigente para la fecha de aprobación del "Edificio Parqueadero y Torre Aristi", Acuerdo 016 de Abril 21 de 1969 y no como lo manifiesta usted en su comunicación (Acuerdo 046), el proyecto se localiza en la zona C-1-R, la cual se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.

El proyecto aprobado mediante las licencias de construcción antes mencionadas, contempla como usos principales el de Residencial (Apartamentos) y comercial (Locales Comerciales), o sea contempla una edificación mixta en un inmueble de 23 pisos de altura, para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total aproximado de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio. Como el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, y como se explicó en el punto inicial de este oficio, es potestativo del dueño del proyecto vender los apartamentos con parqueadero, asumiendo los riesgos que esto involucra al no vender con parqueadero, porque los garajes solo prestan usos y servicios complementarios o conexos a la vivienda, y no son indispensables para la existencia de estas.

3. Los puntos 3 y 4 de su consulta quedaron absueltos en las respuestas desarrolladas en los puntos 1 y 2 del presente oficio.

Atentamente,

MARIA VIRGINIA BORRERO GARRIDO  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Gilberto Moreno Salazar

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 11

Teléfono: 6617061

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

MUNICIPIO DE CALI  
OFICINA DE PLANEACION MPAL.

LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 140 038

DEPTO. DE DESARROLLO URBANO  
SECCION DE CONTROL

Demarcación No. 1611 de Agosto 21 de 19 69

UBICACION: Gr. 9a. 0116. 10-889. No. 9-18/22  
9-24/28/30/42. 9-34/38/40/46/60

REF: 2/8  
Distrito: \_\_\_\_\_ Sector: \_\_\_\_\_ Zona: C-I-R.

Urbanización: Centro

Lote: \_\_\_\_\_ Manzana: \_\_\_\_\_

PROPIETARIO: EDIFICIO "TORRE ARISTI"

Proyectista: Armando Paez de F.

Dirección Prof.: Armando Paez de F.

Calculista: Armando Paez de F.

USOS Y DETALLES

U S O S		Cantidad	No. Cuartos	No. Sanitarios	No. Locales	OBSERVACIONES
GENERALIZADOS	DISCRIMINADOS					
Residencial	APARTAMENTOS .....	105	360	195		105 cocina, Zona de Garaj
Comercial	LOCALES COMERCIALES	3	3	9		
Industrial						
Institucional						
Otros						

ESTA CONSTRUCCION EXIGE  
DIRECCION PROFESIONAL

ALTURAS Y AREAS (M<sup>2</sup>)

No. Edificios	ALTURAS		AREA DEL LOTE	AREA OCUPADA	AREA LIBRE	AREA POR EDIFICAR
	No. Pisos	M/L				
1	21		2.239.92	1.249.60	990.32	1-pisos: 1.249.60 Mezjan. 353.0 2 a 6 p. 11.791.34 7a 21 p. 10.956.20 <b>TOTAL: 24.350.16</b>

No. Edificios	PRESUPUESTO (+) (pesos)	DERECHOS MUNICIPALES (PESOS)		
		Demarcación (x)	Rotura	TOTAL
	6'119.204.00	122.384.10 (+)	20.000.00	142.384.10

(+) V. Unitario \$ 400.00 y 300.00 /M<sup>2</sup>  
(x) B. Liquidación 500.00 y 2

Recibo D. D. No. 2721  
de Enero 9 de 19 70

PRESUPUESTO: SEIS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS M./CTE.

(\$6'119.204.00)

Certificado de Paz y Salvo Predial No. 12877 de Agosto 12 de 19 69 Tesorería Municipal.

REFORMA

ADICION

OBSERVACIONES: Paramentos hacia la calle: A 18.cmts. libres del paramento del frente. Paramentos hacia la carrera: A 15.cmts. libres del paramento del frente. Debe dejar chafalán en la esquina de 3.50mts. BASES DE LIQUIDACION: Area locales comerciales y mesaninas: 1.602.76 M<sup>2</sup>. a \$400.00. Area de parqueaderos (5 pisos) EXONERADO DE IMPUESTOS por Resolución No. 0-17 de Oct. 24/69: 11.791.34 M<sup>2</sup>. a \$300.00. Area de apartamentos (15 pisos) 10.956.20 M<sup>2</sup>. a \$500.00. **N O T A** : Se aprueban **UNICAMENTE** 3 locales comerciales. En caso de que se realice modificaciones para crear mayor número de locales, los propietarios deberán someterse a cancelar los impuestos de nomenclatura y reformas interiores.

Arq. Rvisor, 16 ENE. 1970

DEBE CANCELAR A EMPRESAS MUNICIPALES  
DERECHO DE ABASTECIMIENTOS ACUEDUCTO  
(Resolución No. 559 de 1958)

Esta Licencia conduce a los SEIS meses.  
Arq. Jefe Sección Control DE CALI  
OFICINA DE PLANEACION  
SECCION DE CONTROL

La obra debe llevarse a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado por la presente Licencia. Las contravenciones harán incurrir al propietario y demás responsables, en las sanciones que establece el Código Urbanístico Municipal.

(Acuerdo No. 36 de 1961)

LICENCIA DE CONSTRUCCION No.

OFICINA DE PLANEACION MPAL.

(\*) La firma PARUCEADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA. se ha comprometido a pagar a la Tesorería Mpal. de Cali, el Impuesto de Construcción y placas para el Edificio "Torre Aristi", en cuotas habiendo cancelado la primera por un valor de \$22.384,10 según recibo antes anotado. Certificación de la Tesorería Mpal. de fecha Diciembre 15 de 1.969.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. \_\_\_\_\_ DE 1.9\_\_\_\_\_

[ ]

ES FIEL COPIA DE LA COPIA QUE REPOSA EN ESTE DESPACHO.

*Liliana Aranco Tobar*  
LILIANA ARANCO TOBAR  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Santiago de Cali, 28 de Abril de 2003



MUNICIPIO DE CALI  
 OFICINA DE PLANEACION MPAL.  
 DEPTO. DE DESARROLLO URBANO  
 SECCION DE CONTROL

LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 5890 141  
 028

Demarcación No. 1621 de Agosto 21 de 19 69

REF: 2/8  
 Distrito: Sector: Zona: Centro

Lote: Manzana

UBICACION: Cra. 9a. Cllo. 10-800. No. 9-18/22  
 9-24/28/30/42. 9-34/38/40/46/60

Urbanización: Centro

PROPIETARIO: EDIFICIO "TORRE ARISTI"

Proyectista: Armando Paz de F.

Dirección Prof.: Armando Paz de F.

Calculista: Armando Paz de F.

USOS Y DETALLES

U S O S		Cantidad	No. Cuartos	No. Sanitarios	No. Locales	OBSERVACIONES
GENERALIZADOS	DISCRIMINADOS					
Residencial	APARTAMENTOS .....	105	360	195		105 cocina, Zona de Gara
Comercial	LOCALES COMERCIALES	3	3	9		
Industrial						
Institucional						
Otros						

ALTURAS Y AREAS (M<sup>2</sup>)

No. Edificios	ALTURAS		AREA DEL LOTE	AREA OCUPADA	AREA LIBRE	AREA POR EDIFICAR
	No. Pisos	M/L				
1	21		2.239,92	1.249,60	990,32	1-pisos 1.249,60 Mezzan. 353,00 2 a 6 p. 11.791,34 7 a 21 p. 10.956,20 <b>TOTAL: 24.350,14</b>

No. Edificios	PRESUPUESTO (+) (pesos)	DERECHOS MUNICIPALES (PESOS)		
		Demarcación (x)	Poliza nominal	TOTAL
	6.119.204,00	142.384,10	20.000,00	142.384,10

(+) - V. Unitario \$ 400,00  
 300,00 y /M<sup>2</sup>  
 (x) B. Liquidación 500,00  
 2 %

Recibo D. D. No. 2721  
 de Enero 9 de 19 70

PRESUPUESTO: SEIS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS M./CDE.

Certificado de Paz y Salvo Predial No. 12877 de Agosto 12 de 19 69 Tesorería Municipal.

REFORMA  
 ADICION:

OBSERVACIONES: Paramentos hacia la calle: A 10. cmts. libres del paramento del frente. Paramentos hacia la carrera: A 15. cmts. libres del paramento del frente. Debe dejar chaflán en la esquina de 3.50mts. BASES DE LIQUIDACION: Area locales comerciales y mezzaninos: 1.602,76 M<sup>2</sup>. a \$400,00. Area de parqueaderos (5 pisos) GOBERNADO DE IMPUESTOS por Resolución No. 0-17 de Oct. 24/69: 11.791,34 M<sup>2</sup>. a \$300,00. Area de apartamentos (15 pisos) 10.956,20 M<sup>2</sup>. a \$500,00. **T O T A L**: Se aprueban UNICAMENTE 3 locales comerciales. En caso de que se realice modificaciones para crear mayor número de locales, los propietarios deberán someterse a pagar los impuestos de nomenclatura y reformas interiores.

Arg. Revisor, 16 ENE. 1970

DEBE CANCELAR A EMPRESAS MUNICIPALES  
 DERECHO DE ABASTECIMIENTOS ACUEDUCTO  
 (Resolución No. 459 de 1968)

Este licencia cubre a los SEIS meses.  
 Arg. Jefe Sección Control DE CALI  
 OFICINA DE PLANEACION  
 SECCION DE CONTROL

La obra debe llevarse a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado por la presente licencia. Las contravenciones harán incurrir al propietario y demás responsables, en las sanciones que establece el Código Organístico Municipal.

(Resolución No. 16 de 1961)

Oficina Sección P.A. 0214.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. \_\_\_\_\_ DE 1.9 \_\_\_\_\_  
( )

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA  
C A L I

Este documento se desglosa, en cumplimiento del auto de fecha \_\_\_\_\_

02 NOV 2007

del proceso No. 2003-1856

Demandante: Fernando Bolaños Gil

Demandado: Municipio de Cali

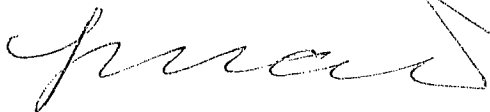
Estado del proceso: Terminado

Cali,

08 FEB 2008

SECRETARIA

ES FIEL COPIA DE LA COPIA QUE REPOSA EN ESTE DESPACHO.

  
LILIANA ARANGO TOBAR  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Santiago de Cali, 28 de Abril de 2003

519 91

SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS

OFICINA DE PLANEACION MUNICIPAL

(\*) La firma PARQUEADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA. se ha comprometido a pagar a la Tesorería Mpal. de Cali, el Impuesto de Construcción y placas para el Edificio "Torre Aristi", en cuotas habiendo sido celado la primera por un valor de \$22,364.10 según recibo antes anotado. Certificación de la Tesorería Mpal. de fecha Diciembre 15 de 1.969.

142



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. \_\_\_\_\_ DE 1.9\_\_\_\_

( )

TESORERIA MUNICIPAL DE CALI

DEPOSITOS PROVISIONALES

92  
60  
143

RECIBIDO en la fecha del Registro: Enero 8 de 1.970

De PARQUEADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA. ( JE )

la cantidad de VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON 10/100 ML.

por cuenta depósitos provisionales Para aplicar a impuesto de licencia de Const. Edf. Cra. 7 calle 10 \$ 22,384,10

El Cajero Auxiliar,

El Consignante.

ESTE RECIBO DEBE SER IMPRESO EN LA REGISTRADORA

MUNICIPIO DE CALI  
 OFICINA DE PLANEACION MPAL.  
 DEPTO. DE DESARROLLO URBANO  
 SECCION DE CONTROL

LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 5890 038

Demarcación No. 1611 de Agosto 21 de 19 69

REF: 2/8  
 Distrito Sector Zone 144  
 C-I-Ro

Lote Manzana

UBICACION Cra. 9a. Cllo. 10-004 No. 9-18/22  
 9-24/28/30/42. 9-34/38/40/46/60

Urbanización: Centro

PROPIETARIO: EDIFICIO "TORRE ARISTI"

Proyectista: Armando Paez de F.

Dirección Prof.: Armando Paez de F.

Calculista: Armando Paez de F.

USOS Y DETALLES

U S O S		Cantidad	No. Cuartos	No. Sanitarios	No. Locales	OBSERVACIONES
GENERALIZADOS	DISCRIMINADOS					
Residencial	APARTAMENTOS .....	105	360	195		105 cocina, Zona de Gara.
Comercial	LOCALES COMERCIALES	3	3	9		
Industrial						
Institucional						
Otros						

ESTA CONSTRUCCION EXIGE  
 DIRECCION PROFESIONAL

No. Edificios	ALTURAS		AREA DEL LOJE	AREA OCUPADA	AREA LIBRE	AREA POR EDIFICAR
	No. Pisos	M/L				
1	21		2.239,92	1.249,60	990,32	1-pisos 1.249,60 Mezzan. 353,32 2 a 6 p. 11.791,34 7a 21 p. 10.956,20 <b>TOTAL: 24.350,48</b>

No. Edificios	PRESUPUESTO (+) (pesos)	DERECHOS MUNICIPALES (PESOS)			TOTAL	
		Demarcación (x)	Poliza	NOVENA		
	6.119.204,00	142.384,10	20.000,00		142.384,10	(+) V. Unitario \$ 400,00 y 300,00 /M2 (x) B. Liquidación 500,00 2 96 Recibo D. D. No. 2721 de Enero 9 de 19 70

PRESUPUESTO: SEIS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS CUATRO PESOS M./CPE.  
 (\$6.119.204,00)

Certificado de Paz y Salvo Predial No. 12877 de Agosto 12 de 19 69 Tesorería Municipal.

REFORMA

ADICION

OBSERVACIONES: Paramentos hacia la calle: A 18.cents. libras del paramento del frente. Paramentos hacia la carrera: A 15.cents. libras del paramento del frente. Debe dejar chaflán en la esquina de 3.50mts. BASES DE LIQUIDACION: Area locales comerciales y mezzaninos: 1.602,76 M2. a \$400,00. Area de parqueaderos (5 pisos) EXONERADO DE IMPUESTOS por Resolución No. 0-17 de Oct. 24/69: 11.791,34 M2. a \$300,00. Area de apartamentos (15 pisos) 10.956,20 M2. a \$500,00. **T O T A L**: Se aprueban UNICAMENTE 3 locales comerciales. En caso de que se realice modificaciones para crear mayor número de locales, los propietarios deberán someterse a cancelar los impuestos de nomenclatura y reformas interiores.

Coli, de 19

Arg. Revisor, 16 ENE. 1970

DERECHO DE ABASTECIMIENTOS MUNICIPALES ACUEDUCTO (Resolución No. 559 de 1968)

DERECHO DE ESTABLECIMIENTO MUNICIPAL (Resolución No. 16 de 1961)

Este licencia caduca a los SEIS meses.  
 Arq. Jefe Sección Control DE CALI  
 OFICINA DE PLANEACION  
 SECCION DE CONTROL

La obra debe llevarse a cabo de acuerdo con el proyecto aprobado por la presente licencia. Las contravenciones harán incurrir al propietario y demás responsables, en las sanciones que establece el Código Urbanístico Municipal.



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE CALI

ES FIEL COPIA DE LA COPIA QUE REPOSA EN ESTE DESPACHO. RESOLUCION No. DE 19 CHO.

( )

LILIANA ARANGO TOBAR  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Santiago de Cali, 28 de Abril de 2003

ES FIEL COPIA DE LA COPIA QUE REPOSA EN ESTE DESPACHO.

LILIANA ARANGO TOBAR  
Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico

Santiago de Cali, 28 de Abril de 2003

TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL VALLE DEL CAUCA

CALI

Este documento se desglosa, en cumplimiento del auto de fecha

02 NOV 2007

del proceso No.

2003-1856

Demandante:

Fernando Bolaños G

Demandado:

Municipio de cali

Estado del proceso:

terminado.

Cali 08 FEB 2008

SECRETARIA

5791

SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS

SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS

(\*) La firma PARUQUADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA. se ha comprometido a pagar a la Tesorería Mpal. de Cali, el Impuesto de Construcción y placas para el Edificio "Torre Aristi", en cuotas habiendo concluido la primera por un valor de \$22.384.10 según recibo antes anotado. Certificación de la Tesorería Mpal. de fecha Diciembre 15 de 1.969.

145



REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DE CALI

RESOLUCION No. \_\_\_\_\_ DE 1.9\_\_\_\_\_

{ }

# TESORERIA MUNICIPAL DE CALI

## DEPOSITOS PROVISIONALES

92  
60  
146

RECIBIDO en la fecha del Registro: Enero 8 de 1.970

De PARQUEADERO ARISTIZABAL Y CIA. LTDA. ( JE )

la cantidad de VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON 10/100 ML.

por cuenta depósitos provisionales Para aplicar a impuesto de licencia de Const. Edf. Cra. 7 calle 10 \$ 22.384,10

El Cajero Auxiliar,

El Consignante,

ESTE RECIBO DEBE SER IMPRESO EN LA REGISTRADORA



Santiago de Cali, Mayo 10 de 2016.

Señores

**JUECES ADMINISTRATIVOS DEL CIRCUITO JUDICIAL DE CALI  
(Reparto)**

E. S. D.

**REF: ACCION DE TUTELA**  
**ACCIONANTE: FERNANDO BOLAÑOS GIL**  
**ACCIONADO: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

**FERNANDO BOLAÑOS GIL**, mayor y vecino de este municipio, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.662.941 de Cali, abogado titulado con T.P. No. 70.710 del C.S.J, actuando en mi propio nombre, ACCION DE TUTELA en los términos **DECRETO NUMERO 2591 de 1991** contra el **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**, representado por su Alcalde Dr. **Maurice Armitage** o por quien haga sus veces, para que cesen los efectos de los actos administrativos que a continuación se relacionan, que y que fueron expedidos por dicho ente municipal a través de la Oficina de Planeación Municipal-Departamento de Desarrollo Urbano-Sección de Control, siendo ellos:

a) Licencia de construcción No. 0056 de 19 de enero de 1971.

b) Licencia de construcción 056A del 13 de enero de 1972.

Con base en los siguientes:

#### HECHOS

1. El Reglamento de Zonificación que dividía el Municipio de Santiago de Cali en zonas y establecía las normas que regulaban el uso de los territorios y de las edificaciones, estableciendo su altura, volumen, el área de ocupación de los mismos y la densidad de la población, con el propósito de guardar y fomentar la salud, seguridad y bienestar en general de los habitantes, así como el mejorar la estética urbana, lo instituyó el Acuerdo 046 del 21 de abril de 1969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN". Solicito se anexe como prueba el expediente No. 760012331000200301856000 Archivado en este Tribunal Contencioso Administrativo del Valle.

2. En 1.971 para la zona centro de Cali, el Acuerdo 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN" fijaba taxativamente en qué casos se otorgaba licencia de construcción de garajes, al permitir, exclusivamente, la construcción de éstos en edificios de vivienda multifamiliar y en edificios para oficinas, aspecto que quedo consignado en su artículo 53, "NORMAS VARIAS", del Capítulo XII NORMAS PARA LA ZONA C-1-R, cuando determinó: "en la Zona C-1-R se permitirá garajes en los siguientes casos:

147

*Edificios para vivienda Multifamiliar. Edificios para oficinas, un garaje por cada 200 M2 de área neta de oficina para edificaciones en lotes mayores de 1.000.00 M2". (Anexo copia debidamente autenticada del Acuerdo 046 contenido en 104 folios)*

3. El Acuerdo No. 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN" exigió uso con licencia especial para otorgar licencia de construcción de edificios para garajes y fue así como entonces en su artículo 50 "NORMAS SOBRE EL USO", fijó en el numeral 1º. Usos principales a) establecimientos de comercio... b) Vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma"

2º. Usos Anexos.....

3º. Usos con licencia especial, especificando en su último párrafo, "Hoteles y edificios para parqueaderos". Aporto como prueba copia debidamente certificada del Acuerdo No. 046 del 21 de abril de 1.969 y que se encuentra en el expediente No. 760012331000200301856000.

4. En cumplimiento del anterior marco normativo del POT de aquél entonces, Acuerdo 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN", la Oficina de Planeación Municipal de Cali expidió la Licencia de Construcción 038 del 16 de enero de 1.970, a través de la cual se reconoció USO PRINCIPAL GENERAL RESIDENCIAL para 105 apartamentos, con 360 cuartos, 195 sanitarios y como observaciones al uso residencial especificó 105 cocinas y zona de garajes. Igualmente otorgó USO PRINCIPAL GENERAL COMERCIAL para 3 locales comerciales, con 3 cuartos y 9 sanitarios; sin que se realizara ninguna observación en éste uso comercial consentido, así como tampoco se otorgó uso comercial a la zona de garajes. Anexo como prueba copia simple de la Licencia de Construcción 038 del 16 de enero de 1.970.

5. En atención a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, el 26 de julio de 1971 el Jefe de la Seccional de Vivienda de la Superintendencia Bancaria "en uso de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1.968, y en especial las que confiere el Decreto Reglamentario No. 219 y la Resolución 117 de 1969", mediante Resolución No. 072 declaró a la "SOCIEDAD "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA" inscrita para desarrollar programas de urbanización, construcción o crédito de vivienda, en los términos de la Ley 66 de 1.968, la declaró sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria en los términos de la ley 66 de 1.968;

y en el artículo Cuarto determinó que *"Para anunciar o desarrollar programas de urbanización, construcción o crédito para vivienda, la SOCIEDAD "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA, deberá obtener para cada plan o programa, el permiso correspondiente de la Superintendencia Bancaria, previo el cumplimiento de los requisitos del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968"* (Negrillas fuera de texto). La Resolución No. 072 quedó debidamente registrada en la Escritura Pública No. 8.488 del 20 de diciembre de 1971 de la Notaría Segunda del círculo de Cali, tal y como se verifica en su folio 10º, y que hace parte del expediente anexo como prueba No. 760012331000200301856000. 12/11

6. En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del numeral 6º del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, el 27 de julio de 1971, en menos de 30 días de presentados la licencia de construcción, los planos y el régimen de propiedad horizontal vigentes y aprobados de conformidad con la leyes locales, tal como lo preceptuaba el artículo 5º de la Ley 66 de 1.968; mediante Resolución No. 2092, el Superintendente Bancario en uso de las atribuciones de la ley 66 de 1968 y el Decreto Reglamentario 219 de 1969 concedió en el artículo primero: **"permiso a la "SOCIEDAD ARISTIZABAL, OROZCO & PALACIO LTDA...para desarrollar en terrenos de propiedad de la sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA", y por el régimen de propiedad horizontal un PLAN DE VIVIENDA INTEGRADO POR (105) APARTAMENTOS** y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero Torre Aristi" de la Cra. 9ª con calle 10ª esquina de esa ciudad, alinderado como se determina en la Escritura Pública de adquisición citada con su registro y matrícula inmobiliaria, programa cuyo precio de venta asciende a la suma de \$20'865.000,00, y concede permiso en el artículo segundo a la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA", de Cali, para constituir hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario para garantizar el préstamo de dicha Entidad Bancaria le concede a la solicitante por la suma de Doce Millones Doscientos Sesenta Mil Ciento Sesenta Pesos (\$ 12'260.160.00) M/Cte." (Negrillas fuera de texto). Anexo copia Escritura No. 5.436 de 1971 en 3 folios.

7. Por disposición expresa del inciso final del numeral 6º del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, TODO EL PREDIO descrito en el numeral anterior, quedó afectado a un Plan de Vivienda así: *"El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley."* **Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

8. El Texto inicial del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968 era del siguiente tenor literal: *"Para anunciar o desarrollar los planes o programas a que esta Ley se refiere, el interesado deberá obtener, para cada uno de ellos, el permiso correspondiente del Superintendente Bancario, previo el lleno de los siguientes requisitos:*

1. *Que el interesado se halle inscrito ante el Superintendente Bancario y que dicha inscripción se encuentre vigente.*

2. Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales cuando se trate de personas jurídicas, son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso. (5)

3. Que se haya demostrado, a juicio del Superintendente Bancario, la capacidad financiera del interesado para la debida ejecución del plan o programa, o para la atención del crédito ofrecido.

4. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a adelantar el respectivo plan o programa.

**5. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia, o celebrado contrato, para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones distritales o municipales de la localidad donde estén ubicados los inmuebles, y se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones.**

**6. Que la oficina técnica correspondiente de la Superintendencia Bancaria haya conceptuado favorablemente sobre los sistemas de venta y crédito, los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con la clientela, y los presupuestos financieros del respectivo plan.**

El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente para un plan o programa dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación por parte del interesado. Si en este plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni le ha hecho observaciones al proyecto, éste se considerará aprobado para los fines consiguientes.

Parágrafo. La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el Libro Primero de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito donde se encuentre ubicado el inmueble a que se refiere el plan o programa, y en la matrícula correspondiente, y será protocolizada en una Notaría del mismo Circuito.

El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley.". Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977. (Negrillas fuera de texto).

9. El 19 de enero de 1971 la misma Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cali, había autorizado una MODIFICACIÓN a la Licencia de construcción No 038 de 1970 hecho que tuvo lugar mediante la expedición de la Licencia de Construcción 056, en la que en el segmento de REFORMA y/o ADICION hace la siguiente observación: "La presente REEMPLAZA al plano aprobado con la Licencia 038 de enero 16/70". Anexo copia simple de la licencia en mención.

151

Estableciendo además en el acápite correspondiente a USOS Y DETALLES, una adición al uso principal general RESIDENCIAL, determinando que lo era para un total de 112 apartamentos, con 384 cuartos, 124, sanitarios y en observaciones: 112 cocinas, sin detallar el uso comercial de los locales comerciales que sí fueron discriminados en la licencia 038 de 1970, limitándose solamente a relacionar 9 sanitarios y 3 locales, omitiendo discriminar textualmente el uso principal comercial, así como el uso de los 6 pisos de parqueaderos que aparecen descritos.

10. El 13 de enero de 1972 la Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cali, autorizó una modificación al plano aprobado con la licencia de construcción 056 de 1970, para lo cual expidió la Resolución 056A, especificando en el acápite denominado REFORMA Y/O ADICION lo siguiente: *"Reforma locales. Adiciona en el piso No 17: 4 apartamentos, a nivel de terraza: 2 alcobas servicio y 2 baños. Amplia Mezzanine". Anexo copia simple como prueba.*

Estableciendo además en el acápite correspondiente a USOS Y DETALLES, una adición al uso principal general RESIDENCIAL, determinando que lo era para 4 apartamentos, con 12 cuartos, 8, sanitarios y en observaciones: 4 cocinas, 2 alcobas de servicio a nivel de terraza y 2 baños. Amplía Mezzanine. Convierte 3 locales existentes en 11 locales. Sin discriminar, igualmente, el uso comercial de los locales comerciales que si fueron discriminados en la licencia 038 de 1970.

11. El Municipio de Cali oficializó la posición de Reemplazo de la licencia 038 a través de las licencias relacionadas en los párrafos procedentes, con escrito de fecha 16 de marzo de 2015 suscrito por la Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Santiago de Cali, distinguido por el radicado "padre" número 2015411100221562, cuando dijo: *" el plano aprobado con la licencia No 0056 de enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No 038 de enero 17 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia"* determinando además lo siguiente:

*...numeral 1º Inciso 2º "Por tal motivo, como en la licencia se transcriben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1.970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8º al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en el primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.*

*En el inciso 3º ibídem. "Posteriormente y mediante la Licencia 056-A de enero 13 de 1972 se presentó reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de enero 19 de 1.971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía en área del mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos, ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1.971.*

Y en el numeral 2, en relación con los parqueaderos dijo : "los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción ente otros, dando aplicación al acuerdo 009 de 1.969..." Se anexa como prueba, copia de la aludida respuesta en dos (2) folios útiles. 152

La entidad municipal anteriormente referenciada expidió las licencias de construcción 038 del 16 de enero de 1970 con un usos generalizados Residencial y Comercial discriminados Así.

Residencial para APARTAMENTOS, en cantidad de 105, con 360 cuartos , 195 sanitarios y en OVSEBACIONES (de este uso) 105 cocinas y zona de garajes.

Comercial para locales comerciales, en cantidad de 3, con 3 cuartos y 9 sanitarios. NO SE AUTORIZÓ NINGUNA OBSEVACIÓN.

En el acápite de ALTURAS Y ÁREAS M2:

1 edificio, de 21 pisos, con un área de 2.239.92, área ocupada 1.249.60, área libre 990.32, área por edificar:

- 1er piso 1.249.?
- Mezzanine 353.?
- Del 2º al 6º 11. 11.791.?
- Rotal24.350.?

Con un presupuesto estimado de \$6'119.204,oo.

2. En 1.971 para la zona centro de Cali, el Acuerdo 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL RÉGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN" fijaba taxativamente en qué casos se otorgaba licencia de construcción de garajes, al permitir, exclusivamente, la construcción de éstos en edificios de vivienda multifamiliar y en edificios para oficinas, aspecto que quedo consignado en su artículo 53, "NORMAS VARIAS", del Capítulo XII NORMAS PARA LA ZONA C-1-R, cuando determinó: "en la Zona C-1-R se permitirá garajes en los siguientes casos:

*Edificios para vivienda Multifamiliar. Edificios para oficinas, un garaje por cada 200 M2 de área neta de oficina para edificaciones en lotes mayores de 1.000.00 M2". (Anexo copia debidamente autenticada del Acuerdo 046 contenido en 104 folios)*

3. El Acuerdo No. 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN" exigió uso con licencia especial para otorgar licencia de construcción de edificios para garajes y fue así como entonces en su artículo 50 "NORMAS SOBRE EL USO", fijó en el numeral 1º. Usos principales a) establecimientos de comercio... b) Vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma"

2º. Usos Anexos.....

3º. Usos con licencia especial, especificando en su último párrafo, "Hoteles y edificios para parqueaderos". Anexo como prueba el expediente No. 760012331000200301856000. 153

4. En cumplimiento del anterior marco normativo del POT de aquél entonces, Acuerdo 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN", la Oficina de Planeación Municipal de Cali expidió la Licencia de Construcción 038 del 16 de enero de 1.970, a través de la cual se reconoció USO PRINCIPAL GENERAL RESIDENCIAL para 105 apartamentos, con 360 cuartos, 195 sanitarios y como observaciones al uso residencial especificó 105 cocinas y zona de garajes. Igualmente otorgó USO PRINCIPAL GENERAL COMERCIAL para 3 locales comerciales, con 3 cuartos y 9 sanitarios; sin que se realizara ninguna observación en éste uso comercial consentido, así como tampoco se otorgó uso comercial a la zona de garajes. Anexo como prueba el expediente anexo No.

En 1.971 y 1.972 se expidieron los actos administrativos violatorios del derecho fundamental a la participación de 113 familias, así:

En enero 19 de 1.971 se expidió la licencia 056 con un solo usos residencial detallado para apartamento, en cantidad de 12, 384 cuartos 124 sanitarios y en OBSERVACIONES 112 cocinas.

En acápite comercial no se detalló usos; solo 9 sanitarios, 3 locales y en OBSERVACIONES 6 pisos de parqueadero

En alturas y áreas: 1 edificio de 23 pisos, con área del lote de 2.859.01, para ocupada 2.237.62 con un presupuesto de \$10'621.391,00.

En enero 13 de 1.972 se expidió la licencia 056ª de 1972, como la anterior, con usos detallados solamente residencial en cantidad de 4 apartamentos, con 12 cuartos, 8 sanitarios y en OBSERVACIONES:

- 4 cocinas
- 2 dos alcobas de servicio a nivel de la terraza y
- 2 baños
- Amplia el mezzanine
- Convierte los 3 locales comercial en 11.

En alturas y áreas 1 edificio, de 17 pisos con un presupuesto de \$419.266,00

CONCLUSIÓN el área total construida fue 16.297.56 M2 con un presupuesto estimado de \$16'740.595.

3. En atención a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, el 26 de julio de 1971 el Jefe de la Seccional de Vivienda de la Superintendencia Bancaria "en uso de las facultades conferidas por la Ley 66 de 1.968, y en especial las que confiere el Decreto Reglamentario No. 219 y la Resolución 117 de 1969", mediante Resolución No. 072 declaró a la "SOCIEDAD "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA" inscrita para desarrollar programas de urbanización, construcción o crédito de vivienda, en los términos de la Ley 66 de 1.968,

154

la declaró sometida a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria en los términos de la ley 66 de 1.968; y en el artículo Cuarto determinó que *"Para anunciar o desarrollar programas de urbanización, construcción o crédito para vivienda, la SOCIEDAD "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA, deberá obtener para cada plan o programa, el permiso correspondiente de la Superintendencia Bancaria, previo el cumplimiento de los requisitos del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968"* (Negrillas fuera de texto). La Resolución No. 072 quedó debidamente registrada en la Escritura Pública No. 8.488 del 20 de diciembre de 1971 de la Notaría Segunda del círculo de Cali, tal y como se verifica en su folio 10º.

5. En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del numeral 6º del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, el 27 de julio de 1971, en menos de 30 días de presentados la licencia de construcción, los planos y el régimen de propiedad horizontal vigentes y aprobados de conformidad con la leyes locales, tal como lo preceptuaba el artículo 5º de la Ley 66 de 1.968; mediante Resolución No. 2092, el Superintendente Bancario en uso de las atribuciones de la ley 66 de 1968 y el Decreto Reglamentario 219 de 1969 concedió en el artículo primero: **"permiso a la "SOCIEDAD ARISTIZABAL, OROZCO & PALACIO LTDA...para desarrollar en terrenos de propiedad de la sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA", y por el régimen de propiedad horizontal un PLAN DE VIVIENDA INTEGRADO POR (105) APARTAMENTOS** y para enajenar tales inmuebles que dicha sociedad adelanta en el "Edificio Parqueadero Torre Aristi" de la Cra. 9ª con calle 10ª esquina de esa ciudad, alinderado como se determina en la Escritura Pública de adquisición citada con su registro y matrícula inmobiliaria, programa cuyo precio de venta asciende a la suma de \$20'865.000,00, y concede permiso en el artículo segundo a la Sociedad "PARQUEADERO ARISTIZABAL & CIA LTDA", de Cali, para constituir hipoteca a favor del Banco Central Hipotecario para garantizar el préstamo de dicha Entidad Bancaria le concede a la solicitante por la suma de Doce Millones Doscientos Sesenta Mil Ciento Sesenta Pesos (\$ 12'260.160.00) M/Cte." (Negrillas fuera de texto). Anexo copia Escritura No. 5.436 de 1971 en 3 folios.

6. Por disposición expresa del inciso final del numeral 6º del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968, TODO EL PREDIO descrito en el numeral anterior, quedó afectado a un Plan de Vivienda así: *"El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley."* **Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.**

7. El 13 de enero de 1972 la Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cali, autorizó una modificación al plano aprobado con la licencia de construcción 056 de 1970, para lo cual expidió la Resolución 056A, especificando en el acápite denominado REFORMA Y/O ADICION lo siguiente: *"Reforma locales. Adiciona en el piso No 17: 4 apartamentos, a nivel de terraza: 2 alcobas servicio y 2 baños. Amplia Mezzanine"*.



Estableciendo además en el acápite correspondiente a USOS Y DETALLES, una adición al uso principal general RESIDENCIAL, determinando que lo era para 4 apartamentos, con 12 cuartos, 8, sanitarios y en observaciones: 4 cocinas, 2 alcobas de servicio a nivel de terraza y 2 baños. Amplía Mezzanine. Convierte 3 locales existentes en 11 locales. Sin discriminar, igualmente, el uso comercial de los locales comerciales que si fueron discriminados en la licencia 038 de 1970.

155

8. El Texto inicial del artículo 5º de la Ley 66 de 1.968 era del siguiente tenor literal: "Para anunciar o desarrollar los planes o programas a que esta Ley se refiere, el interesado deberá obtener, para cada uno de ellos, el permiso correspondiente del Superintendente Bancario, previo el lleno de los siguientes requisitos:

A. Que el interesado se halle inscrito ante el Superintendente Bancario y que dicha inscripción se encuentre vigente.

B. Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales cuando se trate de personas jurídicas, son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

C. Que se haya demostrado, a juicio del Superintendente Bancario, la capacidad financiera del interesado para la debida ejecución del plan o programa, o para la atención del crédito ofrecido.

D. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a adelantar el respectivo plan o programa.

E. **5. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia, o celebrado contrato, para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones distritales o municipales de la localidad donde estén ubicados los inmuebles, y se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones.**

**F. Que la oficina técnica correspondiente de la Superintendencia Bancaria haya conceptuado favorablemente sobre los sistemas de venta y crédito, los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con la clientela, y los presupuestos financieros del respectivo plan.**

El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente para un plan o programa dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación por parte del interesado. Si en este plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni le ha hecho observaciones al proyecto, éste se considerará aprobado para los fines consiguientes.

Parágrafo. La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el Libro Primero de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito donde se encuentre ubicado el inmueble a que se refiere el plan o programa, y en la matrícula correspondiente, y será protocolizada en una Notaría del mismo Circuito.

*El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley." Este artículo fue declarado executable por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977. (Negrillas fuera de texto).*

15b

9. El 19 de enero de 1971 la misma Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cali, había autorizado una MODIFICACIÓN a la Licencia de construcción No 038 de 1970 hecho que tuvo lugar mediante la expedición de la Licencia de Construcción 056, en la que en el segmento de REFORMA y/o ADICION hace la siguiente observación: "La presente REEMPLAZA al plano aprobado con la Licencia 038 de enero 16/70."

Estableciendo además en el acápite correspondiente a USOS Y DETALLES, una adición al uso principal general RESIDENCIAL, determinando que lo era para un total de 112 apartamentos, con 384 cuartos, 124, sanitarios y en observaciones: 112 cocinas, sin detallar el uso comercial de los locales comerciales que sí fueron discriminados en la licencia 038 de 1970, limitándose solamente a relacionar 9 sanitarios y 3 locales, omitiendo discriminar textualmente el uso principal comercial, así como el uso de los 6 pisos de parqueaderos que aparecen descritos.

10. El Acuerdo No. 046 del 21 de abril de 1.969 "POR EL CUAL SE ESTABLE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DEL MUNICIPIO Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN" exigió uso con licencia especial para otorgar licencia de construcción de edificios para garajes y fue así como entonces en su artículo 50 "NORMAS SOBRE EL USO", fijó en el numeral 1º. Usos principales a) establecimientos de comercio... b) Vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma" .

- 2º. Usos Anexos
- 3º. Usos con licencia especial, especificando en su último párrafo, "Hoteles y edificios para parqueaderos".

Según las normas complementarias sobre edificación, el capítulo XXXII estableció en su artículo 138 "Las normas sobre edificación expresadas en las zonas R-O, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, RM-C, C-1-R Y C-2-R rigen para los usos principales de dichas zonas. Para los usos con licencia especial regirán las que para cada caso determine la Junta de Planeación Municipal de acuerdo con las normas generales de este Reglamento

11. Según las normas complementarias sobre edificación, el capítulo XXXII estableció en su artículo 138 "Las normas sobre edificación expresadas en las zonas R-O, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, RM-C, C-1-R Y C-2-R rigen para los usos principales de dichas zonas. Para los usos con licencia especial regirán las que para cada caso determine la Junta de Planeación Municipal de acuerdo con las normas generales de este Reglamento".

12. El Municipio de Cali oficializó la posición de Reemplazo de la licencia 038 a través de las licencias relacionadas en los párrafos procedentes, con escrito de fecha 16 de marzo de 2015 suscrito por la Subdirectora de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Santiago de Cali, distinguido por el radicado "padre" número 2015411100221562, cuando dijo:

" el plano aprobado con la licencia No 0056 de enero 19 de 1971, reemplaza el plano aprobado con la licencia No 038 de enero 17 de 1970, tal como consta en las observaciones que se detallan en la parte final de la licencia" determinando además lo siguiente:

(S)

...numeral 1º Inciso 2º "Por tal motivo, como en la licencia se trasciben los datos concernientes a las aprobaciones contenidas en los planos arquitectónicos revisados, la información detallada en la licencia No. 0056 de 1971 reemplaza la contenida en la licencia No. 038 de 1.970 y que se resume al final a la aprobación de 112 apartamentos ubicados del piso 8º al 23 con 112 cocinas, 3 locales comerciales localizados en el primer piso y mezzanine y 6 pisos de parqueaderos localizados del 2º al 7º piso del Edificio Torre Aristi.

En el inciso 3º ibídem. "Posteriormente y mediante la Licencia 056-A de enero 13 de 1972 se presentó reforma y adición al plano aprobado con la licencia 056 de enero 19 de 1.971, consistente en la reforma de los 3 locales comerciales los cuales se convirtieron en 11 locales a nivel del primer piso, se amplía en área del mezzanine y se adicionan áreas a 4 apartamentos construidos en el piso 17, no presentándose reformas o adiciones en los 6 pisos de parqueaderos, ni en los demás pisos de apartamentos, los cuales se conservan tal como se consignan en la licencia No. 0056 de 1.971.

Y en el numeral 2, en relación con los parqueaderos dijo : "los parqueaderos ubicados en los 6 pisos del edificio Torre Aristi fueron aprobados con uso comercial, ya que el área de la edificación destinada a este uso fue exonerada del cobro del impuesto de construcción ente otros, dando aplicación al acuerdo 009 de 1.969..." Se anexa como prueba, copia de la aludida respuesta en dos (2) folios útiles.

Vencido el término para solicitar su nulidad y se declare la nulidad de la Licencia de Construcción 0056 del 19 de enero de 1971 y por idénticas razones la de la Licencia 056-A del 13 de enero de 1972, ya que el Acto Administrativo de inscripción, vigilancia, verificación y aprobación del préstamo para vivienda, construcción y enajenación del PLAN DE VIVIENDA INTEGRADO POR 105 APARTAMENTOS, que la **SOCIEDAD PARQUEADERO ARISTIZABAL Y CIA LTDA** adelantó en el "Edificio Parqueadero y Torre Aristi" de la Cra. 9ª con Calle 10ª esquina de Cali, emanado de la Resolución 2092 del 27 de julio de 1971 de la Superintendencia Bancaria con fundamento en la Ley 66 de 1968 y su Decreto Reglamentario 219 de 1.969, no autorizó, no conoció, no revisó, no inscribió, no vigiló las modificaciones de la licencia de construcción No. 0056 del 19 de enero de 1971, a pesar de haber sido expedidas seis (6) meses antes a la fecha de la autorización del Ente Rector. Igualmente solicito se ordene el registro de la anterior sentencia de nulidad, en el Registro de matrícula inmobiliaria del Plan de Vivienda No. 370-286500 de la Oficina de Registro de Cali y que aporte como prueba. Habríamos podido solicitar el restablecimiento del derecho.

## **PROBLEMA JURIDICO**

Se encuentran viciados de nulidad los actos administrativos contenidos en las Licencias de Construcción Nos 0056 de 19 de enero de 1971 y 056A del 13 de enero de 1972 que fueron expedidas por el Municipio de Santiago de Cali a través de la Oficina de Planeación Municipal-Departamento de Desarrollo Urbano-Sección de Control, tras evidenciarse vicios en la expedición de los mismos, tales como la falsa motivación e infracción de las normas en que debían fundarse.

158

## **DESARROLLO DEL PROBLEMA JURIDICO**

El anterior Código Contencioso Administrativo consagraba en su artículo 84 las causales de nulidad de los actos administrativos, determinando que ésta se configuraba cuando en los mismos se avizoraban los siguientes vicios:

1. La incompetencia del funcionario.
2. La desviación del poder.
3. Falsa motivación o error en los motivos indicados.
4. La expedición irregular del acto.
5. El desconocimiento del derecho de audiencia y defensa.
6. Infracción de las normas en que debía fundarse el acto.

Vicios que fueron igualmente regulados, por el Artículo 137 del nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se entiende por vicios del acto administrativo, aquellas irregularidades que afectan su valor y capacidad de producir los efectos jurídicos que le son propios.

### De la Falsa Motivación

Uno de los elementos de los actos administrativos es el MOTIVO, compuesto por los antecedentes de hecho y de derecho que conllevan a su expedición, valga decir, todas las circunstancias que llevan a la administración a expresar su voluntad, y por tanto, la existencia real de éstos motivos son los que fundamentan la legalidad de dicha voluntad, a contrario sensu habrá falsa motivación cuando hay falta real de los motivos expresados.

### Infracción de las Normas en que debían fundarse.

Este vicio que afecta la legalidad de los actos administrativos debe entenderse como aquel que se configura cuando el acto desconoce las disposiciones constitucionales y legales a las cuales se debe encontrar subordinado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se tiene entonces que en el asunto bajo examen las disposiciones constitucionales y legales que fueron desconocidas por la entidad demandada al momento de expedir los actos administrativos enjuiciados fueron las que a continuación se relacionan, previa reseña histórica que sirvió de base para su expedición y determinan en deber ser de la motivación en los actos demandados:

Hacia mediados del año 1940, importantes ciudades del país mostraron un vertiginoso progreso urbanístico, circunstancia que hizo que fuera necesario acudir al sistema de Propiedad Horizontal, sistema que concluyó con la presentación de un proyecto de ley sobre **"propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio"**. Sin embargo con la clausura del congreso del año 1947 el proyecto no se pudo convertir en ley de la República.

En 1948 después de los sucesos del 9 de abril que dejaron la capital de la República casi destruida, en virtud de los poderes del estado de sitio, el gobierno de Mariano Ospina Pérez expidió el Decreto 1286 de 1948, cuya finalidad fue la de estimular las construcciones de varios pisos para reemplazar las construcciones afectadas. Este decreto extraordinario fue convertido en la ley 182 de 1948 reglamentada por los decretos 1335 de 1959, 144 de 1968, 107 de 1983, derogados por el decreto 1365 de 1986. Sobre el particular vale la pena precisar que la ley 182 de 1948, no definió lo concerniente a la Propiedad Horizontal, solo se limitó a autorizarla en su artículo 1º.

Las anteriores disposiciones, tuvieron como soporte constitucional lo consignado en el Artículo 16 de la constitución nacional de 1886, mismo que establecía que si bien es cierto las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia en sus vidas, honra y bienes, lo es también que aquéllas deben asegurar el cumplimiento de los deberes del Estado y de los particulares.

Siendo deber del Estado, el proteger a quienes con escasos recursos económicos invierten todo su patrimonio en procura de obtener una vivienda propia que les permita llevar una vida más digna. A su turno es deber de los particulares, el observar las normas que sobre urbanismo dicten las autoridades competentes, a fin de poder dar cumplimiento efectivo al objeto de sus obligaciones contractuales.

En desarrollo normativo de lo anterior, se expidió la Ley 66 de 1968 (Diciembre 26 de 1968), *"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"*.

Disposición que en el texto inicial de su artículo 1º determinó lo siguiente: *"El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario, ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de planes o programas de urbanización o construcción de viviendas, cualquiera que sea el sistema adoptado; así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas."*

A su turno en el texto inicial de su artículo 5º consignó lo siguiente: *"Para anunciar o desarrollar los planes o programas a que esta Ley se refiere, el interesado deberá obtener, para cada uno de ellos, el permiso correspondiente del Superintendente Bancario, previo el lleno de los siguientes requisitos:*

- 1. *Que el interesado se halle inscrito ante el Superintendente Bancario y que dicha inscripción se encuentre vigente.*

2. Que el Superintendente Bancario se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado o de los directores, administradores o representantes legales cuando se trate de personas jurídicas, son tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

3. Que se haya demostrado, a juicio del Superintendente Bancario, la capacidad financiera del interesado para la debida ejecución del plan o programa, o para la atención del crédito ofrecido.

4. Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a adelantar el respectivo plan o programa.

5. Que se haya obtenido de la autoridad respectiva licencia, o celebrado contrato, para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones distritales o municipales de la localidad donde estén ubicados los inmuebles, y se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones.

6. Que la oficina técnica correspondiente de la Superintendencia Bancaria haya conceptuado favorablemente sobre los sistemas de venta y crédito, los modelos de los contratos que se vayan a celebrar con la clientela, y los presupuestos financieros del respectivo plan.

El Superintendente Bancario deberá otorgar el permiso correspondiente para un plan o programa dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a su presentación por parte del interesado. Si en este plazo la Superintendencia no ha negado la aprobación ni le ha hecho observaciones al proyecto, éste se considerará aprobado para los fines consiguientes.

Parágrafo. La resolución en virtud de la cual se concede el permiso de que trata este artículo deberá ser registrada en el Libro Primero de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito donde se encuentre ubicado el inmueble a que se refiere el plan o programa, y en la matrícula correspondiente, y será protocolizada en una Notaría del mismo Circuito.

El Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, al certificar la libertad del inmueble, advertirá la circunstancia de estar afecto o no a planes de urbanización o vivienda, según las disposiciones de esta Ley.". Este artículo fue declarado exequible por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 14 de abril de 1977.

Estableciendo a su vez en su artículo 6º primigenio lo siguiente: "Cuando el terreno en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, para obtener el permiso correspondiente ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción".

Para dar cumplimiento a los anteriores preceptos constitucionales y legales, el Concejo Municipal de Cali, expidió el Acuerdo Municipal 046 del 21 de abril de 1969, "POR EL CUAL SE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CALI Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN". Antiguo POT, que consignó en su articulado:

Artículo 1º: *Definiciones.*

161

*El presente Acuerdo contiene el Reglamento de Zonificación que divide el territorio del Municipio de Santiago de Cali en zonas y establece las normas que regulan el uso de los terrenos y de los edificios, la altura, el volumen, y el área de ocupación de los mismos y de la densidad de población con el propósito de guardar y fomentar la salud, seguridad y bienestar en general de los habitantes, así como de mejorar la estética urbana.*

A su vez el Artículo 3 del Acuerdo Municipal estableció la División del Municipio de Cali en Zonas, para lo cual determinó lo siguiente:

*"Zona R-0. Zona Residencial Unifamiliar en edificación aislada.*

*Zona R-1. Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en edificación aislada.*

*Zona R-2. Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en edificación aislada y pareada. Y Multifamiliar.*

*Zona R-3 Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en edificación aislada y pareada, gemela y continua y Multifamiliar.*

*Zona R-4. Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en edificación continua y Multifamiliar.*

*Zona CP. Usos comerciales especiales en zonas residenciales.*

*Zona C.1.R Zona de Comercio General Central; y Residencial Multifamiliar.*

*Zona C.R.R Zona de Comercio General Vial. Y Residencial, Multifamiliar.*

*Zona CI.R Zona de Comercio Local exclusivo. Y Residencial Multifamiliar, en zonas comerciales y residenciales....".*

A su turno en el capítulo III correspondiente a normas para la Zona R-O, zona residencial unifamiliar en edificación aislada, dispuso en su Artículo 5 lo siguiente:

*"En la zona R-O se permitirán únicamente edificaciones, reparaciones o modificaciones que cumplan las normas generales del presente reglamento y las que se especifican en este capítulo".*

Por su parte determinó en su capítulo XII, normas para la Zona C-1-R, zona de comercio general y residencial multifamiliar, Artículo 48 lo siguiente:

*"La Zona C-1-R se destina a establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad y a vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.*

Determinando en su artículo 49: "en la zona C-1-R se permitirán únicamente edificaciones, reparaciones o modificaciones que cumplan las normas generales del presente reglamento y las que se especifican en el presente capítulo".

162

Por su parte en su artículo 50 consignó: "NORMAS SOBRE USO. 1º Usos principales.

- a) *Establecimientos comerciales y oficinas de negocios que presten servicios a toda la ciudad, en edificación continua y aislada con plataforma*
- b) *Vivienda multifamiliar en edificación continua y aislada con plataforma.*

#### *2º USOS ANEXOS.*

*Industriales que impliquen labores de reparación anexa o propia de establecimientos comerciales que impliquen labores de protección.*

#### *3º Usos con licencia especial*

*Establecimientos para los siguientes servicios comunales:*

*Culturales*

*Educacionales y de investigación científica*

*Religiosos*

*Institucionales*

*Asistenciales y hospitalarios*

*Recreativos*

*Sub-estaciones de servicios públicos*

*Hoteles y edificios para parqueaderos.*

De igual manera en su artículo 53: "NORMAS VARIAS

#### *1º Garajes*

*En la Zona C-1-R- se permitirán garajes en los siguientes casos:*



Edificaciones para vivienda Multifamiliar. Edificios para oficinas, un garage por cada 200 M2 de área neta de oficina para edificaciones en lotes mayores a 1.000 M2

163

## 2º Estacionamientos.

*En la zona C-1-R. se exigirán espacios para el estacionamiento de vehículos solamente para edificaciones con destino a usos institucionales, de acuerdo con las normas establecidas en el capítulo XXXIV..."*

Y frente a las normas complementarias sobre edificación, el capítulo XXXII estableció en su 138:

*"Las normas sobre edificación expresadas en las zonas R-O. R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, RM-C, C-1-R Y C-2-R rigen para los usos principales de dichas zonas. Para los usos con licencia especial regirán las que para cada caso determine la Junta de Planeación Municipal de acuerdo con las normas generales de este Reglamento".*

Verificado lo anterior, se observa que los actos administrativos enjuiciados se encuentran viciados de nulidad, ante la infracción de las normas en que debían fundarse, por las siguientes razones:

El Plan de Vivienda aprobado por la Licencia de Construcción No. 038 del 16 de enero de 1970 expedida por la Oficina de Planeación Municipal del Municipio de Cali y que fuera financiado con dineros del Gobierno, para la construcción de 105 apartamentos, con 360 cuartos, 195 sanitarios y como observaciones al uso residencial, 105 cocinas y zona de garajes, con un uso principal general comercial para 3 locales comerciales, con 3 cuartos y 9 sanitarios, para ser desarrollado en el Edificio Parquero y Torre Aristi de esta ciudad, fue verificado y autorizado tras el cumplimiento de las disposiciones atrás relacionadas por la Superintendencia Bancaria quien para el efecto expidió la Resolución No. 2092 del 27 de julio de 1971, luego de haber autorizado la inscripción de la Sociedad "Parquero Aristizabal & Cía. Ltda." quien lo desarrollaría; organismo de control que además ejercía la supervisión y vigilancia sobre dicho proyecto.

A contrario sensu la Licencia de construcción No 0056 del 19 de enero de 1971 no cumplió con el anterior proceso de VERIFICACIÓN Y APROBACION, pues dentro de su proceso de producción no se avizora el cumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 1º, 48, 49, 50, 53 y 138 del Acuerdo 046 del 21 de abril de 1969, "POR EL CUAL SE ESTABLECE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CALI Y SE DICTAN NORMAS SOBRE EDIFICACIÓN", así como de los requisitos exigidos por el Artículo 5º de la Ley 66 de 1968, disposiciones vigentes para la fecha de su expedición.

Violó el Artículo 1º del mentado acuerdo, dado que allí se establecía que el reglamento de zonificación que dividía el Municipio de Santiago de Cali en Zonas y establecían las normas que regulaban el uso de los territorios y de los edificios, las alturas, el volumen y el área de ocupación de los mismos y la densidad de la población; existía con el propósito de guardar y fomentar la salud, la seguridad y el bienestar general de los habitantes, así como el mejorar la estética urbana; sin embargo estos propósitos no fueron atendidos por la Licencia de Construcción No 0056 de 1.971 y 056-A de 1972, que reemplazaron la licencia de construcción 038 de 1.970, puesto que se autorizó la construcción de 4 apartamentos en la terraza panorámica del citado plan de vivienda, atentando contra la salud de los residentes de la copropiedad al invadir la zona de esparcimiento, ejercicio y encuentro social. Incumpliendo así con la reglamentación que propendía por salvaguardar y fomentar la salud, la seguridad y bienestar. Igualmente lo violó al aprobar la modificación en la construcción de un plan de vivienda de 112 apartamentos, sin garajes residenciales, pues omitió discriminar textualmente el uso de los 6 pisos de parqueaderos que en ella aparecen descritos, atentando contra la seguridad de los residentes tiene que parquear sus vehículos fuera del Edificio, en un sector de gran inseguridad en Cali como es la zona de Sucre y Santa Rosa, pues a los mismos se les dio un uso eminentemente comercial.

Como prueba de la irregular expedición de las licencias de construcción 0056 y 056 A del 19 de enero de 1971 y 13 de enero de 1972, respectivamente, solicito se tenga como tal la confesión realizada por el ente territorial demandado y/o el constructor inscrito ante la autoridad competente del orden nacional, según la cual al momento de la verificación del ente rector, al presentarla, declaran que la licencia 038 del 16 de enero de 1.970 y sus planos son los vigentes para ése momento, aprobados de acuerdo a las normas municipales.

Cobra fuerza la anterior afirmación el hecho de que la Resolución No. 2092 del 27 de julio de 1971 verificó la Licencia construcción No. 038 del 16 de enero de 1.970 porque se ajustaba en todas sus segmentos al imperio de la Constitución de 1886 artículo 16, la Ley 66 de 1.968 artículos 1, 5 y 6, el Decreto reglamentario 219 de 1.969 artículo 4 y el Acuerdo Municipal 046 del 21 de abril de 1.969 en sus artículos 1, 5, 48, 49, 53 y 183, precedentes legales que no fueron atendidos por las tantas veces citadas licencias 056 y 056ª. Prueba copia simple de la escritura 5436 del 31 agosto de 1971.

Así mismo violó el Artículo 50 "NORMAS SOBRE EL USO", del Capítulo XII *NORMAS PARA LA ZONA C-1-R*, porque en 1.971 para la zona central de Cali el Acuerdo 046 del 21 de abril de 1.969 restringía taxativamente la construcción de garajes, permitiendo únicamente garajes para edificios de vivienda multifamiliar y edificios para oficinas, según cualificaba los usos en su numeral 1º: Usos principales a) establecimientos de comercio b) Vivienda multifamiliar, y aislada con plataforma.

2º. Usos Anexos.

3º. Usos con licencia especial.

(..)

Hoteles y edificios para parqueaderos.

165

Ello por cuanto la Licencia 056 de 1971, que reemplazo el plano aprobado en la Licencia No 038 del 16 de enero de 1970 y adicionó las unidades de vivienda elevándolas a 112 sin zona de garajes residenciales, como lo estipula la licencia inicial, y como quiera que éstos serían construidos sobre seis pisos de parqueadero público, según el concepto oficial de planeación; para su construcción requerían de una licencia especial, porque para edificaciones de parqueaderos comerciales se exigía un uso con licencia especial, tal y como lo disponía la mentada disposición, no siendo en consecuencia suficiente para ejecutar ésta obra, el contar con una simple observación vertida en una licencia de construcción que solo se limitó a referir *"reemplaza el plano aprobado en la Licencia No 038 del 16 de enero de 1970"*.

De igual manera violó el artículo 53 *"NORMAS VARIAS"* del Acuerdo No 046 del 21 de abril de 1969, toda vez que en 1971 dicha disposición que reglamentaba el POT del Municipio de Santiago de Cali, en el centro sólo permitía garajes en edificios de vivienda y de oficinas, en lo pertinente a *"... la Zona C-1-R se permitirá garajes en los siguientes casos:*

*"Edificios para vivienda Multifamiliar. Edificios para oficinas, un garaje por cada 200 M2 de área neta de oficina para edificaciones en lotes mayores de 1.000.00 M2"*.

Igualmente violó el Artículo 49 que establece que *"en la zona C-1-R se permitirán únicamente edificaciones reparaciones o MODIFICACIONES que cumplan con las normas generales del presente reglamento y las que se especifican en este Capítulo"*; por cuanto permitió modificaciones que no cumplían con las normas generales del citado Acuerdo y las que se especificaban en su capítulo XII.

De otro lado violó el artículo 5º, numeral 6º la Ley 66 de 1968 que exigía *"se hubiera obtenido de la autoridad respectiva licencia, o celebrado contrato, para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de las viviendas, de conformidad con las disposiciones distritales o municipales de la localidad donde estén ubicados los inmuebles, y se hayan otorgado las garantías que establezcan tales disposiciones"*, puesto que no fue presentada como vigente a pesar de haber sido expedida 6 meses antes de la verificación y aprobación. No fue autorizada dentro del plan de vivienda.

También violó el artículo 1º de la Ley 66 de 1968, que en su texto inicial estableció: *"El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario, ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles, dentro de planes o programas de urbanización o construcción de viviendas, cualquiera que sea el sistema adoptado; así como de las consistentes en el otorgamiento de crédito para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas"*.

A su vez violó el Artículo 16 de la Constitución Política de 1886 por cuanto no hubo observancia de las normas que sobre urbanismo dictan las autoridades competentes, a fin de poder dar cumplimiento efectivo al objeto de sus obligaciones contractuales.

Las anteriores disposiciones fueron igualmente violadas por la Licencia de Construcción No 056A del 13 de enero de 1972 que autorizó una modificación al plano aprobado con la licencia de construcción 056 de 1970.

Sin ese coeficiente el parqueadero tendría tan sólo 28.78 % del coeficiente de toda la copropiedad y así se equilibraría la participación efectiva y real de toda la copropiedad en la toma de decisiones.

El parqueadero con 39,02% y los locales comerciales tienen el 19.50%, para un total de 58.52% de poder decisorio; menos el 41.48% que tiene el plan de vivienda, generando que:

- El plan de vivienda no tiene poder deliberatorio ni decisorio, según el artículo 17 de los estatutos formará quórum cualquier número plural de miembros de la corporación que represente el 51% del capital. La parte comercial tiene el quórum 58% el plan de vivienda no tiene quórum tiene solo 41,48%.

13. Según el Los términos del préstamo del plan de vivienda BCH en ese entonces, según la escritura pública No 4623 de 1979 de la Notaría 2 y que apporto como prueba, los préstamos para vivienda eran a 12 años con un interés del 18% =  $\$114'256.000 \times 18\% = \$19'753.902.1$

- Según la licencia de construcción 038 de 1970 el valor total de la construcción **incluyendo los parqueaderos era de \$6'119.204**

14. Según la escritura pública No.8448 de 1971 el valor total del

Préstamo autorizado al plan de vivienda fue de **\$14'256.000**.

**CONCLUSIÓN:** EL EDIFICIO INCLUYENDO LOS PARQUEADEROS, FUE CONSTRUIDO CON EL PRÉSTAMO BCH AUTORIZADO POR LA SUPERINTENDENCIA BANCARIA PARA CPNSTRUIR EL PLAN DE VIVIENDA. Solicito se tenga como prueba copia simple de la escritura No. 4623 de la Notaría del 31 de agosto de 1.976 de la Segunda de Cali.

15. ABUSO DE ESE ILIMITADO PODER:

- A. La decisión de liquidación de la corporación o reforma de estatutos, la toma el dueño del parqueadero solo, según el artículo requiere el 70% el uno y el 75% el otro. El solo tiene el 39.02 %.
- B. Las decisiones las toma el representante del parqueadero con cinco (5) propietarios residenciales o representante legal del parqueadero y copropietarios de los locales comerciales a pesar de no ser miembros de la Corporación, sin necesidad de ninguno nosotros loas 113 familias del plan de vivienda. Como lo prueba la copia de un extracto de la reforma a los Estatutos, en lo pertinente:

- C. "artículo décimo sexto: De acuerdo con la autorización consignada en el artículo 11 de la Ley 182 de 1948 la administración de las zonas de uso común del edificio estará a cargo de la Corporación de Propietarios del edificio Parqueadero y Torre Aristi" entidad civil sin ánimo de lucro. Los propietarios del primer piso no pertenecerán a la Corporación de propietarios pero mantendrán las obligaciones legales de contribuir a las expensas que la ley les señala como propietarios exclusivos de los locales comerciales."
- D. El artículo 19 las decisiones de cualquier índole que estas sean, se tomarán por simple mayoría inclusive las excepciones consagradas en la Sentencia C-488 de 2002. Como lo prueba una propuesta de paz presentada a la Corporación de Propietarios del Edificio Parqueadero y Torre Aristi el 3 de octubre de 2014. Donde me contestan después de un cruce de cartas que según los estatutos de la Corporación en el caso específico cualquier decisión en la Asamblea tiene un carácter de económico e igualmente, la Junta directiva según el artículo 31 de los mismos tiene funciones económicas y deberán ser tomadas por COHEFICIENTES.
- E. El artículo 20, para cualquier escrutinio se computará como un voto el derecho equivalente a diez pesos (\$10,00) o fracción superior a cinco pesos (\$5,00). anexo como prueba lo pertinente en los Estatutos de la Corporación de Propietarios del edificio Parqueadero y Torre Aristi. Anexo como prueba copia simple de lo pertinente en los Estatutos de la Corporación de Propietarios del edificio Parqueadero y Torre Aristi, aportados al expediente No. 76001233100020030185600 anexo como prueba.

16. LA FALSA MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DENUNCIADOS:

Así lo prueba En la contestación de la demanda de la acción popular Rad. 2003- 1856 la doctora Emilce Gutiérrez Rodríguez, en representación del constructor de actual representante legal del parqueadero y propietario inicial, en el expediente No. 760012331000200301856000 que reposa en los archivos de esta corporación La extinta Dra. Emilce Gutiérrez Rodríguez con T.P. No. 5.107 del C.S.J. confiesa judicialmente que los parqueaderos se construyeron con el préstamo del BCH, cuando judicializó "Porque como se demostrará, el proyecto tuvo como desarrollo primordial la construcción de un edificio para aparcadero de vehículos, los que eran escasos para la época en la ciudad hasta el punto que fue dictado un Acuerdo (009 de enero 30 de 1.969) que estableció incentivos para las construcciones de ese tipo, los cuales consistieron en exoneración de impuestos de predial y complementarios de industria y comercio, incentivo que se reconoció al parqueadero Aristi, según lo expresa la misma licencia, mediante la Resolución No. -172 de Octubre 24 de 1.969.

Por lo demás, vale la pena aclarar, que el desarrollo del proyecto se cumplió en la forma que estaba concebido, procediendo, prioritariamente a construir y dar al servicio público el bloque destinado a parqueaderos y locales comerciales, para luego dar paso a la construcción de los pisos destinados a vivienda.

Desde antes de la solicitud de inscripción, de la afectación a plan de vivienda, de la hipoteca para el préstamo para vivienda y de la expedición de la reforma de la Licencia 0056 de 1.971, ya se había planeado con el dinero del préstamo para vivienda priorizar construir y dar al servicio público el bloque destinado a parqueaderos y locales comerciales. Pero se expidió y presentó la licencia 038 de 1.970.

Completa y se constituye en plena prueba de la falsa motivación de los actos demandados, la presentación de la licencia 038 de 1.970 para obtener el préstamo para la construcción de un Plan de Vivienda financiado por el Gobierno Nacional, cuando "...tal como estaba concebido, procediendo, prioritariamente, a construir y dar al servicio público el bloque destinado a parqueaderos y locales comerciales.

"no debe perderse de vista que si el proyecto a desarrollar hubiera sido de tipo habitacional, de manera exclusiva, no se hubiera podido autorizar en una zona C-1-R, que era básicamente comercial con autorización (art. 3º acuerdo 016 de 1.969) ni mucho menos se hubiera dado prioridad a la edificación de la zona o bloque de parqueaderos y darlos al servicio antes que los parqueaderos." Confiesa que la Licencia 038 de 1.970 no se aprobó el parqueadero público.

2º CONFESIÓN confiesa que debían haber presentado ante la Superintendencia Bancaria como ente rector, la licencia 056 del 19 de enero de 1971: "De otra parte, imposible resultaba que la Superintendencia ignorara la construcción de los seis pisos de parqueaderos, pues ellos figuran de manera clara en la Resolución 056. Nada impedía que se desarrollara un plan de vivienda, puesto que se iba a desarrollar por el régimen de propiedad horizontal, en donde se entiende, que el terreno es uno de los bienes comunes, a todos los copropiedad, pero además la autorización se concedió para implementar el sistema, en el programa "que la sociedad adelanta en el "EDIFICIO PARQUEADERO Y TORRE ARISTI".

"La destinación a la explotación de seis pisos de edificio PARQUEADERO Y TORRE ARISTI con parqueaderos, nació de la voluntad del propietario inicial, de desarrollar un proyecto, ante todo, comercial y así se le aprobó en las correspondientes licencias (038,056, 056A), no fue producto de la apropiación arbitraria como se hace parecer. Tan claro y evidente es, que desde antes de iniciarse la construcción obtuvo exoneración, nomenclatura y construcción finalmente de industria y comercio, por medio de la Resolución 172 de 1.969, esto con fundamento en el Acuerdo Municipal de enero 30 de 1.969 "POR MEDIO DEL CUAL SE ESTIMULAN INVERSIONES EN LA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS PARA PARQUEADEROS EN LA CIUDAD DE CALI". Es la propia Resolución 172, la que clarifica en su artículo 2º que la exoneración inicialmente comprende todo el predio, pero cuando se haya construido y empiece a producir renta, la exoneración comprenderá sólo la parte dedicada a parqueadero, indicando el número de pisos, todo según el ante proyecto aprobado por la oficina de Planeación Municipal de Cali. Se observa pues, que desde tan remota época, el proyecto contempló siempre cierto número de pisos dedicados a la explotación comercial del parqueadero".

Aquí confiesa que la expedición de la Licencia 038 de 1.970 tenía como fin únicamente, conseguir la plata del gobierno para construir lo aprobado un año después con la licencia 056 de 1.971, pero que "desde tan remota época", el anteproyecto de 1.969 aprobado y explicado en la Resolución 172 de 1.969, se tenía como prioridad el parqueadero y los locales comerciales, no el plan de vivienda cuyo propósito era el artículo 1º del acuerdo 016 de 1969 y el motivo de la supervisión y vigilancia de la Superbancaria, que ese propósito del artículo 1º se cumpliera.

POR QUE EXPEDIR EN 1970 UNA LICENCIA QUE " Es cierto que en la 038 no quedó bien especificada la zona comercial, sin embargo no quedó duda de la destinación de cinco (5 pisos) a parqueaderos, lo que a simple vista se apreciaba, constituía demasiado, para ser una simple zona de garajes". Si desde tan remota época de la Resolución 172 de 1.969 y el anteproyecto aprobado en 1.969 tenían como desarrollo prioritario el parqueadero y los locales comerciales, es obvio que la no especificación de la parte comercial de los garajes en una licencia que no debería existir según lo confesado, es porque la motivación de los actos demandados y la de la licencia 038 no son los mismos.

Según las normas complementarias sobre edificación, el capítulo XXXII estableció en su artículo 138 "Las normas sobre edificación expresadas en las zonas R-O, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, RM-C, C-1-R Y C-2-R rigen para los usos principales de dichas zonas. Para los usos con licencia especial regirán las que para cada caso determine la Junta de Planeación Municipal de acuerdo con las normas generales de este Reglamento". Siendo así, la Resolución 172 de 1.969 debió ir acompañada de la Resolución de la Junta de Planeación Municipal reglamentando la construcción del edificio para parqueadero público y el proyecto de división material debió contener las directrices de la Junta de Planeación Municipal de acuerdo con el art.138.

17. Los Conceptos con radicado No. 201513230035091 del 16 de marzo de 2015 y No. 2015132300098471 del 03 de marzo de 2015 de la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico de la Alcaldía de Santiago de Cali, que anexo como prueba, se aprobó con base en el Acuerdo 046 del 21 de abril de 1969 una edificación mixta (residencial y comercial) en un inmueble de 23 pisos de altura (no 25 pisos) para la cual según los usos contemplados, se requieren por norma concepto oficial con radicado No. 20154132300098471 de fecha 03-06-2015, urbanística 170 parqueaderos aproximadamente, los cuales se ubican entre los pisos 2 y 7 del edificio, junto a parqueaderos adicionales a parqueaderos adicionales que se plantearon en el proyecto, para un total de 400 unidades de parqueo que posee en la actualidad el edificio.

Sí 400 unidades de parqueo representan el 39.02%, 105 unidades de parqueo residencial aprobados en la licencia 038 de 1.970 representarán 10.24% de ese coeficiente que será distribuido entre los 105 apartamento de acuerdo a cada avalúo.

sí 400 unidades de parqueo representan el 39.02%, 105 unidades de parqueo residencial aprobados en la licencia 038 de 1.970 representarán 10.24% de ese coeficiente que será distribuido entre los 105 apartamento de acuerdo a cada avalúo. así honorables magistrados estarán ustedes estableciendo un equilibrio que proteja el derecho fundamental de 113 familias del plan de vivienda a participar políticamente efectiva y real en la toma de decisiones en el edificio y parqueadero torre Aristi de Cali.

170

18. Desde un principio, los primeros integrantes del Plan de Vivienda mostraron su inconformismo por las profundas desigualdades entre sus derechos y los del propietario inicial, así lo expresa el señor Fernando Cruz Kronfly en misiva a los demás del Plan de Vivienda, con fecha marzo 14 de 1.975, donde en resumen los alerta de que los estatutos de la Corporación violan el derecho fundamental político a deliberar y decidir en la tomo de decisiones vitales en la Copropiedad. Anexo como prueba copia simple del escrito.

19. El segundo intento conocido por buscar una igualdad participativa en la toma de decisiones es el intento fallido de algunos integrantes del Plan de Vivienda de reformar los estatutos y poder participar, como ya se dijo el propietario inicial amorró en los estatutos con base en actos administrativos denunciados como violatorios de nuestros derechos fundamentales, a que Él y solamente Él puede tomar esa decisión. Anexo como prueba copia simple de las escrituras 1.048 del 23 febrero y 429 del 27 de enero de 1994 ambas de la Notaría Segunda del Círculo de Cali.

20. A pesar de que los propietarios de locales comerciales del primer piso no son miembros de la corporación por lo tanto no tiene voz ni voto, pero deberán contribuir con las obligaciones como copropietarios en los términos de la Ley 184 de 1948. Lo prueba la escritura pública No.3152 del 5 de junio de 1972 de la notaría Segunda del Círculo de Cali y que anexo como prueba.

21. Abusando de su poder, dueño del parqueadero y propietario inicial, a través de los años los ha hecho participar, tomar decisiones y hasta integrar la Junta Directiva que cogobierna la Copropiedad.

21. Como prueba de lo dicho anteriormente, buena fe sabida, apporto copia simple del Acta No. 042 de 2002, donde en plena Asamblea Ordinaria el propietario inicial y actual dictador del Plan de Vivienda conforma el 64.05% de todo el cuórum decisorio y deliberatorio (contra el 15.76% del Plan de Vivienda) toma la palabra ante las quejas y reclamos diciendo:

- Son miembros de la Corporación los propietarios de los tres bloques en que está dividido materialmente la copropiedad de acuerdo con los coeficientes que MIENTRAS NO SE CAMBIEN SON LOS QUE NOS RIGEN. Esta Asamblea tiene du Asamblea y su Consejo de Administración, a consciente de que no es cierto como ya se probó anteriormente.
- Hay una Asamblea Delegada de la torre de apartamentos que cuenta con un Consejo de Administración trata puntos concernientes única y exclusivamente a la Torre. Sólo los propietarios de la torre tienen vos y voto en ese Asamblea Delegada. El parqueadero no tiene que intervenir en Ella. Igualmente Comercializadora tiene su Asamblea y su Junta.
- Manifiesta que a su modo de ver hoy se está relajando la Asamblea de la Corporación Parqueadero y Torre Aristi, que es para la administración de los bienes comunes de Todo el edificio.



- Aconseja a los Asambleístas que hagan uso de la Asamblea Delegada para discutir los asuntos de la Torre, y que por eso con mucha razón se presentan incomodidades porque el Parquero vote con el 39.02%

(7)

Por ellos recomienda que en esta sesión de defina única y exclusivamente las cuestiones comunes de todo el edificio. Informa que a elaborado un proyecto junto con la Administradora un proyecto de lo que debe aportar para las zonas comunes y de acuerdo con una fórmula contenida en acta No. 05/92 se saca lo que debe pagar el parquero por ciertos aspectos parte proporcional del sueldo del Administrador, gastos de papelería y otros. Por estos conceptos ha dado como resultado la suma de \$145.000 pero el hecho de contribuir con ese valor no puede al parquero influir en las votaciones de la Asamblea de la Torre.

Cuanto se reúna la Asamblea de la Torre sus mayorías y cuál es su quórum para sesionar.

- Manifiesta el Dr. Arturo Orozco que sede definir qué tipo de asamblea es la que se está realizando el día de hoy. para podrá iniciar la respectiva votación en lo que corresponda al parquero y tomen los residentes de la Torre las decisiones que les corresponde a la Torre de Apartamentos.
- El señor Manuel Salvador Serna manifiesta a qué coeficiente tiene derecho el Parquero. El Dr. Arturo Orozco manifiesta que en la Asamblea de la Corporación tiene el 39.02%

- El señor Manuel Salvador Serna manifiesta que durante 30 años siempre ha entrado a definir asuntos de la torre con el 39.02%. Hace un recuento de cuando el señor Darío Palacios (q.e.p.d.) asistía a las reuniones pero no participaba de las decisiones, no entiende por qué posterior a su fallecimiento el Parquero ha intervenido siempre en las decisiones que son exclusivas de la Torre. Resaltado fuera de texto.

## FLAGRANTE MANIPULACIÓN DE LAS ASAMBLEAS Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN POR PARTE DEL PROPIETARIO INIAL.

22. En el Acta No 001 de 2015, debidamente certificada por la secretaria de la Asamblea, en la página 1, inciso penúltimo, página 2a, 3a, 4a inciso 7º, 5ª solicite permiso para leer la constancia no. 01 que preparé relacionada con el quórum, para que se pueda incluir el Acta indicando que según el artículo décimo sexto de los estatutos reformados, los propietarios de los locales comerciales no pertenecen al Corporación de propietarios pero que mantendrán sus obligaciones legales de contribuir a las expensas que la ley des señale como propietarios exclusivos de los locales comerciales del edificio. Y luego el artículo décimo séptimo dice que serán miembros de la Corporación en las condiciones del artículo 10 de este reglamento, todos los propietarios, con excepción de los propietarios del primer piso. Que el artículo décimo noveno indica que el titular de cada predio de propiedad exclusiva, adquirirlo, acepta en consecuencia el presente reglamento y queda obligado a cumplir los estatutos.

De los estatutos reformados indica el titular de cada predio de propiedad exclusiva, al cumplir igualmente los estatutos de la Corporación de Propietarios queda igualmente. Que según el cuórum explicado por el apoderado del Parquero que es del 51%. Solo estaría representado una universalidad del por el 80%, porque estatutariamente el 19.50% que tienen los locales no se pueden tener en cuenta para poder tomar decisiones en esta Asamblea.

172

El actual presidente del Consejo de Administración señor Carlos Humberto Molano propone formar una COMISIÓN conformada por el Dr. Gustavo Adolfo Martínez como apoderado del Parquero (un conocido experto en propiedad horizontal a nivel municipal) el apoderado del Parquero manifiesta que a pesar de los locales estar representado en esa Asamblea cuyo cuórum es del 59.416% si lo había expresado fuera acertado, tuvimos cuórum porque sacando los locales tuvimos un cuórum del 56.256%. y propietario inicial y por Mí en representación de la Torre Residencial. Así se aprobó.

23. Como única respuesta a todo lo aprobado en la Asamblea 2015, la Junta Directiva expidió un comunicado en la copropiedad donde informaba que por unanimidad de todos sus integrantes se había reelegido al señor Carlo Humberto Molano como presidente, presidente desde el 2005 y vicepresidente al Dr. Arturo Orozco Varéla, propietario inicial y actual dueño del parquero, porque bajo la dirección estricta del primero todo funcionaba bien y al segundo le reconocí y hacía público que era el coautor del estatutos del edificio y había vigilado la continuidad jurídica, para impedir, con los demás miembros del equipo, que se desconocieran las normas a las cuales se habían comprometido por escritura pública todos los propietarios del edificio.

A este efecto ha liderado todas las defensas cuando se ha tratado de darle **falsas interpretaciones a las normas que rigen la Copropiedad**, con el resultado de que ninguno de los diversos intentos y demandas para controvertir la legalidad del Reglamento de este edificio **y las explicaciones que a menudo ha dado sobre las interpretaciones del mismo, aseguran la defensa de las normas que rigen la Corporación de Propietarios Parquero y Torre Aristi** y son una garantía para la continuidad jurídica de la comunidad, propiciando así el orden necesario para manejar las relaciones entre los diversos sectores que componen el edificio Mixto Parquero y Torre Aristi". Resaltado fuera de texto.

23. En la Asamblea extraordinaria del presente año, me incluyeron en una plancha para el Consejo de Administración y al solicitar exponer las razones por las cuales aspirábamos a ser miembros de dicho órgano coadministrador expuse que debíamos estar muy preocupados por los ascensores de la Torre residencial y a las cañerías que no han sido repuestos porque al Dr. Arturo Orozco propietario inicial y actual propietario del parquero esos asuntos no le interesan porque estatutariamente no son su obligación y que el señor Carlos Humberto Molano y la actual Administradora igualmente desde 2005, tampoco les interesa para tenerlo a Él contento y así continuar en sus cargos y seguir siendo "amigos del principal personaje de la copropiedad.

Presenté como prueba el testimonio del Economista Diego Roldan copropietario, al que increpé y confesó no conocer el comunicado donde Él aparece avalando lo publicado. Igualmente copia del acta 042/2002 aportado como prueba y les aseguré que el 8. Y pico % que paga el parqueadero como obligaciones por cuota de administración frente al 39.02% que ostenta en derechos no corresponden a una visión futurista de 1970 del propietario inicial y coautor de los estatutos, porque en esta copropiedad no existe módulos de contribución entre el parqueadero y los locales comerciales, frente a la Torre residencial sino, a un abuso de poder, de los actuales módulos de contribución porque no cumple con los requisitos para su existencia en la Ley 165 de del 2001, como siempre se nos dijo, ya que por compartir con la Torre la subestación de energía, compartir el consumo del servicios públicos zonas comunes y los ascensores en el piso 6º, contario sensu no comparte nada delo anterior con los locales comerciales. A lo que el experto apodera en propiedad horizontal del propietario inicial y actual propietario del Parqueadero rechazó todo lo dicho y anunció medidas.

173

24. Con base en la Ley 1437 de 2011, pedí se me expidiera copia autentica del Acta de Asamblea Ordinaria celebrada en marzo del presente año, dentro del plazo legal para impugnarla, pero no me fue expedida como otra prueba de que hacen con nosotros lo que al propietario inicial y actual propietario del parqueadero en contubernio con el presidente del Consejo de Administración, la Administradora hacen lo que les da la gana y las 113 familias del Plan de Vivienda estamos desprotegidos ante si ilimitado poder.

25. Adjunto escrito de fecha 29 de abril de 2016 que dirigí al Comité de convivencia y la Junta Directiva, donde les alerto de la necesidad urgente de reponer los ascensores de la Torre residencial y las obsoletas cañerías del edificio, con ánimo conciliatorio buscando la manera más urgente de hacerlo determinando obligaciones y responsabilidades según la Ley 675 de 2001, la jurisprudencia y la legislación internacional, porque además de buscar la protección por medio de tutela del derecho fundamental a participar políticamente en la toma de decisiones dentro de copropiedad; también se hace necesario la inmediata protección a nuestros derechos fundamentales a una vivienda digna.

#### PRUEBAS:

Téngase como como pruebas las relacionas en los hechos anteriormente descritos. En caso de necesitar esta Honorable Corporación alguna prueba adicional o auténtica de las relacionadas respetuosamente solicito, con base en las facultades oficiosas del Juez de tutela, ordenarlas a la entidad o personas indicadas y correrme traslado para efectos de pagar su costo.

Es por todo lo anterior que solicito a los Honorables Magistrados por fallo de Tutela ordenar la no aplicación de los actos administrativos violatorios del derecho fundamental de 113 familias que conformamos actualmente el plan de vivienda, a participar efectivamente en la toma de decisiones políticas dentro de la copropiedad "Edificio y Parqueadero Torre Aristi de Cali".

Como consecuencia de lo anterior, ordenar que sus efectos se retrotraigan desde el 19 de enero de 1.971, fecha de expedición del primer acto administrativo violatorio.

Como consecuencia de lo anterior, ordenar la inscripción de la Sentencia de tutela en el filio de matrícula abierta No. 286500, de la Copropiedad, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali.

Como consecuencia de los anterior, proteger igualmente los derechos adquiridos de las 113 (no 1059 familias que conformamos la Torre Residencial del Edificio y Parqueadero Torre Aristi de Cali, por ser propietarios compradores de buena fe.

**PETICIÓN ESPECIAL:** Respetuosamente solicito ordenar la suspensión inmediata y provisional de los efectos de los actos administrativos violatorios del derecho fundamental a la participación política de la Torre Residencial del Edificio y Parqueadero Torre Aristi de la ciudad de Cali ubicado en la Cra. 9ª. 9-46 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad.

Atentamente,



Fernando Bolaños Gil

C.c. No. 16'662.941 de Cali

T.P. No. 70.710 del C.S. de la J.