

Responder Eliminar No deseado Bloquear ...

## Fwd: Contestacion Demanda Proceso 2020-00734

CA

Cesar Alvarado &lt;cealco10@gmail.com&gt;

Lun 6/12/2021 2:53 PM



Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza; Cesar Alvarado &lt;cealco10@gmail.com&gt;; Secret:

Contestacion Demanda ...

603 KB

Poder El Molino.pdf

583 KB

3 archivos adjuntos (11 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

----- Forwarded message -----

De: **Cesar Alvarado** <[cealco10@gmail.com](mailto:cealco10@gmail.com)>

Date: lun., 6 de diciembre de 2021 2:38 p. m.

Subject: Contestacin Demanda Proceso 2020-00734

To: <[secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co)>Cc: Cesar Alvarado <[cealco10@gmail.com](mailto:cealco10@gmail.com)>**Señora**

MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**

E. S. D.

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DE LA  
DEMANDA EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN  
INMUEBLE ARRENDADO (Acción del Arrendatario).

**PROCESO:** **2020-00734**

**DEMANDANTE:** ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

**DEMANDADO:** ORLANDO CABEZA PEÑARANDA.

Doctora  
**MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE**  
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA  
E. S. D.

**REFERENCIA** : PROCESO VERBAL – RESTITUCION  
(ACCION DEL ARRENDATARIO)

**RADICADO** : 2020-00734-00

**DEMANDANTE** : ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. - NIT. 830.095.213-0

**DEMANDADO** : ORLANDO CABEZA PEÑARANDA – C.C. 79.268.988

**ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, mayor de edad, casado, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.268.988 expedida en Bogotá D.C., en mi condición de demandado en el proceso de la Referencia, por medio del presente escrito respetuosamente manifiesto a la Señora Juez que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES** identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.448.744 expedida en Bogotá, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [cealco10@gmail.com](mailto:cealco10@gmail.com) residente en la Ciudad de Bogotá D.C., para que en mi Representación Jurídica, actúe ante su despacho en el **PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN (ACCIÓN DEL ARRENDATARIO) RADICADO NO. 2020-00734-00**, referido y que actualmente es tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda expresamente facultado para la actuación, de suerte que por su conducto, estoy representado sin ninguna restricción, dado que por medio del presente se le Confieren a mi apoderado, todas las facultades establecidas en el Art. 77 del Código General del Proceso, y de manera expresa las de: celebrar conciliaciones, y gestiones legales sin límite de cuantía, transar, recibir, desistir, presentar todo tipo de recursos (recurrir), presentar todo tipo de excepciones constitucionales y legales, contestar, presentar demanda de reconvencción, notificarse, reclamar, preguntar, sustituir, reasumir, renunciar, pedir, aportar, practicar e intervenir en pruebas, y en general para desarrollar todas la diligencias y gestiones jurídicas que en derecho le sean posibles y necesarias, para cumplir de manera general el presente mandato. Y en especial para que actúe en mi representación en las demás actuaciones que se surtan.

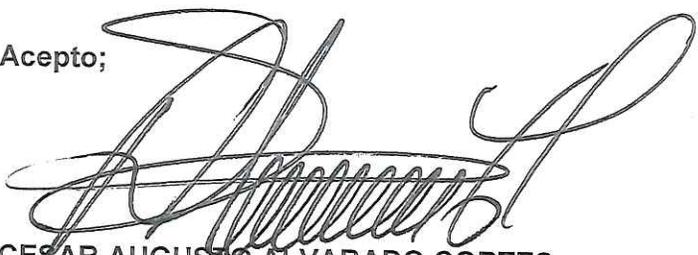
Señora Juez, solicito reconocer la personería de mi apoderado, para todos los efectos de este mandato.

Mi dirección de Notificación es Avenida el Dorado No. 103 – 08 Entrada 1 Interior 8, de la ciudad de Bogotá D.C., Teléfono Celular +57-3204890183, y mi correo electrónico es [luzor@cablenet.co](mailto:luzor@cablenet.co)

De la Señora Juez, atentamente,

  
**ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**  
C. C. No. 79.268.988 de Bogotá D. C.

Acepto;

  
**CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES**  
C. C. No. 79.448.744 de Bogotá  
T. P. No. 136.373 del C. S. de J.



Cesar Alvarado &lt;cealco10@gmail.com&gt;

---

**FW: Correos electrónicos PODER.pdf**

1 mensaje

---

**luzor** <luzor@cable.net.co>  
Para: cealco10@gmail.com

10 de agosto de 2021, 13:44

Doctor  
CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTÉS

Cordial saludo,

ORLANDO CABEZA PEÑARANDA actuando en nombre propio, mayor de edad, casado, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.268.988 expedida en Bogotá D.C., en mi condición de demandado en el proceso de la Referencia, por medio del presente escrito respetuosamente manifiesto a la Señora Juez que otorgo PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al Doctor CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.448.744 expedida en Bogotá, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico cealco10@gmail.com residente en la Ciudad de Bogotá D.C., para que en mi Representación Jurídica, actúe ante su despacho en el PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN (ACCIÓN DEL ARRENDATARIO) RADICADO NO. 2020-00734-00, referido y que actualmente es tramitado en este juzgado. Lo anterior en los términos del Decreto 806 de 2020.

Cordialmente

ORLANDO CABEZA PEÑARANDA  
C.C. No. 79.268.988 de Bogotá.

Enviado desde mi Galaxy

----- Mensaje original -----

De: luzor <luzor@cable.net.co>  
Fecha: 10/8/2021 13:36 (GMT-05:00)  
A: luzor@cable.net.co  
Asunto: Correos electrónicos PODER.pdf

Enviado desde mi Galaxy

---

 **PODER.pdf**  
321K

# OFERTA REPARACION ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO



**CAF CARVAJAL**  
CONSTRUCCIONES & ASBESTOS S.A.S  
NIT. 900.040.184-2

**Estación de Servicio  
Lote el Molino**

**Municipio: Cota  
Vereda: Siberia**

# DESCRIPCION

DESCRIPCION	IDENTIFICACION
Dirección del Predio	Lote el Molino Vereda Siberia Municipio de Cota
Cabida Aproximada	12.800 mts2
Plano Topográfico Planeación Distrital	ESC/1:250

# PLANO DE UBICACION

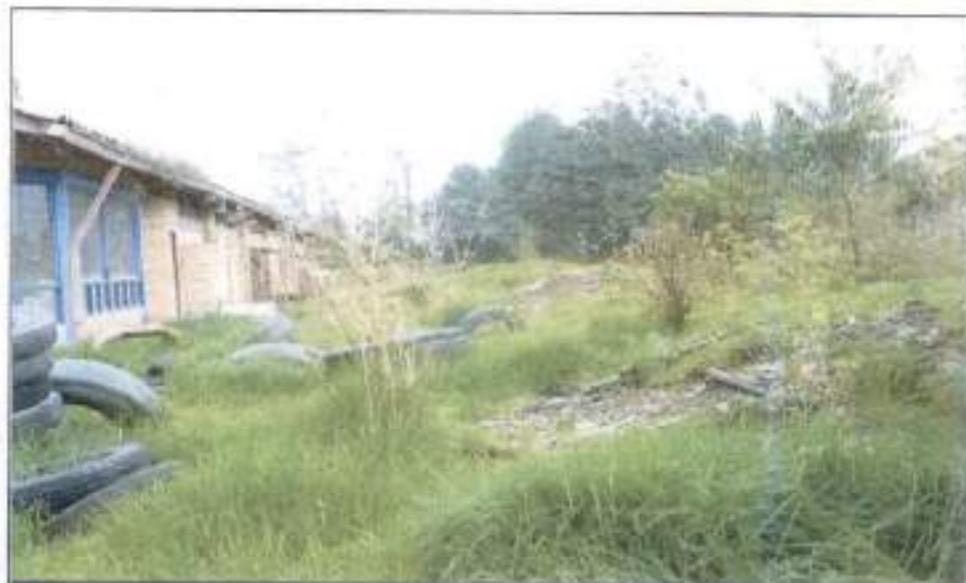


# ISLAS



# LIMPIEZA, RELLENO, NIVELACION Y COMPACTACION

**CCA CARVAJAL**  
CONSTRUCCIONES Y ASISTENCIA S.A.S.  
NIT. 900.049.184-2



# LIMPIEZA, RELLENO, NIVELACION Y COMPACTACION

**CCA CARVAJAL**  
CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE OBRAS  
NIT. 900.040.184-2





# ADQUIN

**CA CENTRAL**  
CONCRETE & REPAIRS, LLC  
NIT. 900.040.184-2

# ADOĞUIN

**CCB CARVERA**  
Pavimentación y Asfaltos  
NIT. 900.040.184-2



# IMÁGENES- LOSAS

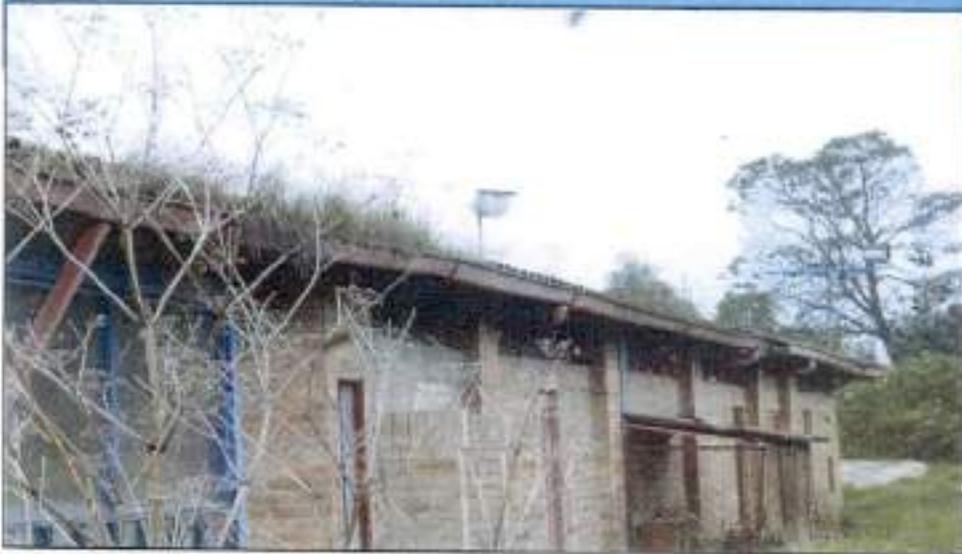


# POSTES PROTECCION ISLAS

**CCA CARVAJAL**  
CORPORACION DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.  
NIT. 900.040.184-2



# LIMPIEZA, RELLENO, NIVELACION Y COMPACTACION



# CANALES DE CUBIERTA



# CANALES DE CUBIERTA

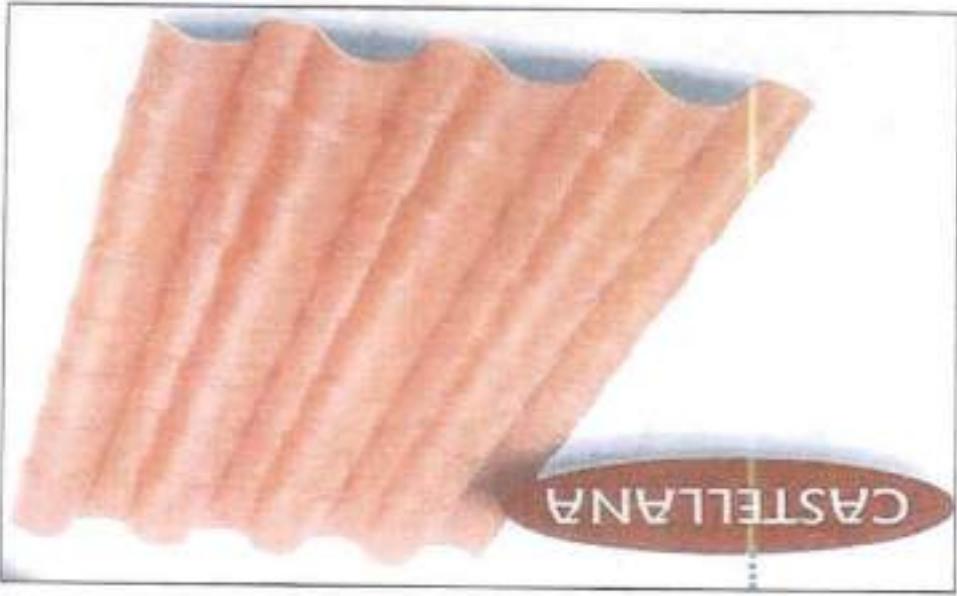


# COLUMNAS METALICAS



# VENTANERIA





# TEJA CASTELLANA

 **CASTELLANA**  
Distribuidora y constructora S.A.S.  
NIT. 900.040.184-2

# SISTEMA ELECTRICO





# ANDENES

**CCA** CARVADAL  
CONSTRUTORA E ARQUITETOS S.A.S.  
NIT. 900.040.184-2

# SISTEMA DE ALCANTARILLADO





**PRESUPUESTO FINAL EDS EL MOLINO**

**GERENTE CIRO CASTRO**

**Cel. 321 4594763**

**SIBERIA - CUNDINAMARCA**

**02/05/2016**



## INFORME DE PRESENTACION

Mediante el presente informe se presenta el presupuesto de reestructuración de la EDS TERPEL EL MOLINO, en él se incluyen la descripción de todas las partidas que componen la realización de las obras de construcción y el precio detallado de cada una de ellas, al igual que el trámite ambiental y manejo ambiental para E.D.S. tiempo de la ejecución del proyecto, forma de pago, anexos relacionados con la visita preliminar, equipos, y repuestos a utilizar en el proyecto (Fotos).

## VISITA TECNICA

El día 15 de abril del año 2016 se programa visita técnica a la EDS TERPEL EL MOLINO, ubicada en el KM 4 vía al municipio de Cota – Cundinamarca, con plano suministrado por el administrador Sr Ciro Castro, en el cual se procede a verificar los ITEM y estado general de la EDS, encontrándose deterioro de las placas de concreto a nivel general, reubicación del canopy 1 ya que del eje central al canopy debe tener 25 mts con respecto a la vía y este se encuentra a menos de lo estipulado por la norma, los tanques de almacenamiento se encuentran unidos a la vía los cuales están mal ubicados, para lo que se debe hacer reubicación de los mismos, las islas de canopy cambiarles el sentido para facilitar la salida y entrada a la EDS, construir 1 acceso y 2 salidas como requerimiento de la norma, construcción de zonas verdes (Jardineras), y el mantenimiento locativo del área administrativa, construcción de cuartos de lodos, No se cuenta con vigas perimetrales en canopys y tanques de almacenamiento de combustibles, se evidencia deterioro de redes de aguas lluvias y aguas industriales, construcción de rejillas de aguas lluvias ubicadas



en entrada y salida, adecuación del sistema eléctrico e instalaciones de equipos (Dispensadores), repotenciación y optimización de los tanques de almacenamientos de combustibles.

**1. DESCRIPCION DE ACTIVIDADES DEL TRÁMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL PARA E.D.S.**

**TRAMITES AMBIENTALES**

Cumplimiento del Decreto 3930/

Elaboración diagnostico actual del sistema de tratamiento

Planteamiento plan de cumplimiento y seguimiento al mismo:

- Etapa 1. Programa de Ingeniería, obras, actividades y buenas prácticas.

Cronograma de actividades e inversiones.

- Etapa 2. Seguimiento a la ejecución de las actividades programadas.

- Etapa 3. Evaluación del cumplimiento de las actividades.

- Etapa 4. Verificación del cumplimiento de las normas ambientales respecto a la cancelación del vertimiento industrial

Solicitud Visita CAR de verificación de redes de conducción de aguas y de la NO generación de vertimientos.

Cumplimiento del Decreto 4741/2005

Gestión y manejo integral de los residuos o desechos peligrosos.

Identificación de las características de peligrosidad de cada uno de los residuos o desechos peligrosos

Dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1609 de 2002



Registrarse ante la autoridad ambiental competente por una sola vez y mantener actualizada la información de su registro anualmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del presente decreto;

Contar con un plan de contingencia de RESPEL actualizado para atender cualquier accidente o eventualidad.

Tomar todas las medidas de carácter preventivo o de control previas al cese, cierre, clausura o desmantelamiento de su actividad.

Contratar los servicios de almacenamiento, aprovechamiento, recuperación, tratamiento y/o disposición final, con instalaciones que cuenten con las licencias, permisos, autorizaciones o demás instrumentos de manejo y control ambiental a que haya lugar, de conformidad con la normatividad ambiental vigente.

Cumplimiento con el Decreto 357/1997 y Circular 010 /2007

Manejo adecuado de escombros y materiales de construcción

Licencia de construcción. Cumplimiento Decreto 1469 de 2010

**NO SE REQUIERE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.** Ya que la obra no está dentro de las modalidades que indica el Decreto

*Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades..... Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:*

1. *Obra nueva. Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.*
2. *Ampliación. Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.*
3. *Adecuación. Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.*
4. *Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.*
5. *Restauración. Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos. Se fundamenta en el respeto por su integridad y*

---

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, gerencia.combustibleslimpios@gmail.com  
 Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, divisagroup@gmail.com  
[www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)



*autenticidad. Esta modalidad de licencia incluirá las liberaciones o demoliciones parciales de agregados de los bienes de interés cultural aprobadas por parte de la autoridad competente en los anteproyectos que autoricen su intervención.*

*6. Reforzamiento Estructural. Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya....*

*7. Demolición. Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.*

*8. Reconstrucción. Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones.*

*9. Cerramiento. Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.*

**Permiso de concesión de vía.**

Se requiere concesión de la vía por ser carretera de segundo orden

*Fajas de retiro en variantes. Para las variantes que forman parte de la Red Vial a cargo de la Nación, se establecen los siguientes anchos de fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión:*

- 1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.*
- 2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.*
- 3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.*



Asesoría en la "Guía de Manejo Ambiental para Estaciones de Servicio" Capítulo 5. Construcción y remodelación.

**ACTIVIDADES PRELIMINARES**

Organizar las labores de campo y el cumplimiento de requisitos de orden legal indispensables para la obra:

- Contratación del personal e interventoría ambiental. La contratación del personal debe regirse por la búsqueda de la excelencia técnica y la experiencia en estas labores. La contratación del personal y el cumplimiento del manejo ambiental y de las políticas de salud ocupacional, seguridad industrial y protección ambiental
- Campamentos El campamento debe ubicarse dentro del área de la estación de servicio, alejado de la zona en donde se ubicarán los tanques. Las instalaciones deben limitarse a aquellas necesarias para el almacenamiento de herramientas y materiales de trabajo. El campamento debe contar con sistemas de aislamiento y protección (como barricadas) y debe contar con sistemas mínimos de seguridad industrial (extintor, botiquín, contactos para casos de emergencia, entre otros).
- La señalización en esta etapa del proyecto es de tipo temporal; la instalación de señales será anterior a la iniciación de las obras y permanecerá durante el tiempo que duren los trabajos.

**MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS**

Mantener el sitio de la obra durante su construcción libre de materiales y obstáculos que puedan causar accidentes, impactos visuales, deterioro de vías o incremento en los niveles de material articulado en el aire.



**EXTRACCION, REPOTENCIACIÓN E INSTALACIÓN TANQUES DE ALMACENAMIENTO**

Hacer seguimiento a la extracción, repotenciación e instalación de los tanques de almacenamiento de combustible, que prevenga la ocurrencia de posibles impactos sobre el ambiente o la comunidad.

**Impactos a prevenir**

- Inestabilidad del suelo por remoción de material durante las excavaciones.
- Contaminación de suelo y el agua (superficial y subterránea) en la zona donde se localiza la estación por fugas de combustible durante la operación.
- Disposición inadecuada del material de excavación.
- Riesgos de incendios y/o explosiones.
- Molestias, riesgos y daños a la población cercana por emisión de gases, polvo o ruido.
- Alteración temporal de los niveles del agua subterránea.
- Alteración del paisaje o entorno natural.
- 

**Criterios ambientales**

Estabilidad del terreno.

Dirección del flujo de aguas subterráneas y superficiales

Cercanía a cuerpos de agua

Profundidad de la tabla de agua y sus variaciones durante el proceso de instalación

Tipo de suelo.

Manejo de residuos remanentes de los tanques

Distancias mínimas de instalación.

- Nivel a la superficie cuando no existe tráfico sobre el tanque (sin pavimento) 0.60 metros. (con pavimento): 0.45 metros.
- Nivel a la superficie cuando existe tráfico sobre el tanque (con 0.20m de pavimento en concreto): 0.45 metros.



- A construcciones: 1.0 metros.
- A vías públicas: 3.0 metros.
- 

**Criterios técnicos**

Seguridad en la extracción

Calidad en la materia prima y proceso de revestimiento.

Hermeticidad de los tanques pre y pos instalación.

Tubería de desfogue:

- Punto de descarga este al menos 1.0 metro por encima de la edificación a la que este adosado.
- Mínimo a 1.5 metros de ventanas u otras aberturas.
- Ubicados de manera tal que se evite la acumulación de
- Alejados al menos 15.0 metros de fuentes de ignición (líneas de alta tensión, transformadores, etc.).
- Instalaciones eléctricas dentro de los 1.5 metros alrededor del desfogue, a prueba de explosión.
- Ubicados en el punto más alto que la boca de llenado y a no menos de 3.6 metros por encima del nivel del terreno adyacente.
- Protegidos de posibles daños por el tráfico automotor.
- Sin bolsas o trampas donde se pueda acumular líquido (agua o producto=).
- Las salidas deben estar protegidas para minimizar la obstrucción causada por el polvo, insectos, etc. y deben descargar sólo hacia arriba.
- No instalar bocas en U, pues dirigen los vapores hacia abajo; en la salida de las tuberías deben colocarse válvulas que mantengan la presión requerida en el tanque para prevenir la pérdida excesiva de vapores y la entrada de lluvia y materiales extraños.

Válvulas: \*Cortafuego, \*Bloque, \* Anti-sifón, \* Cheque, \*Presión.

Pozos de observación.

Pozos de monitoreo triangulando la zona de acuerdo a flujo del aguas subterráneas.

Dirección del flujo de la viga perimetral en islas, tanques y llenado.

---

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, gerencia.combustibleslimpios@gmail.com  
 Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, divisagroup@gmail.com  
 www.combustibleslimpios.com / www.divisagroupanama.com



Separación de redes de agua.

#### CERTIFICADO DE CONFORMIDAD

Preauditoria para el certificado de conformidad de acuerdo a la lista de Chequeo adjunta.

\*Es de anotar que de acuerdo al resultado de la preauditoria se programa la auditoria de certificación con un ente aprobado por la ONAC. (Costo independiente de la preauditoria)

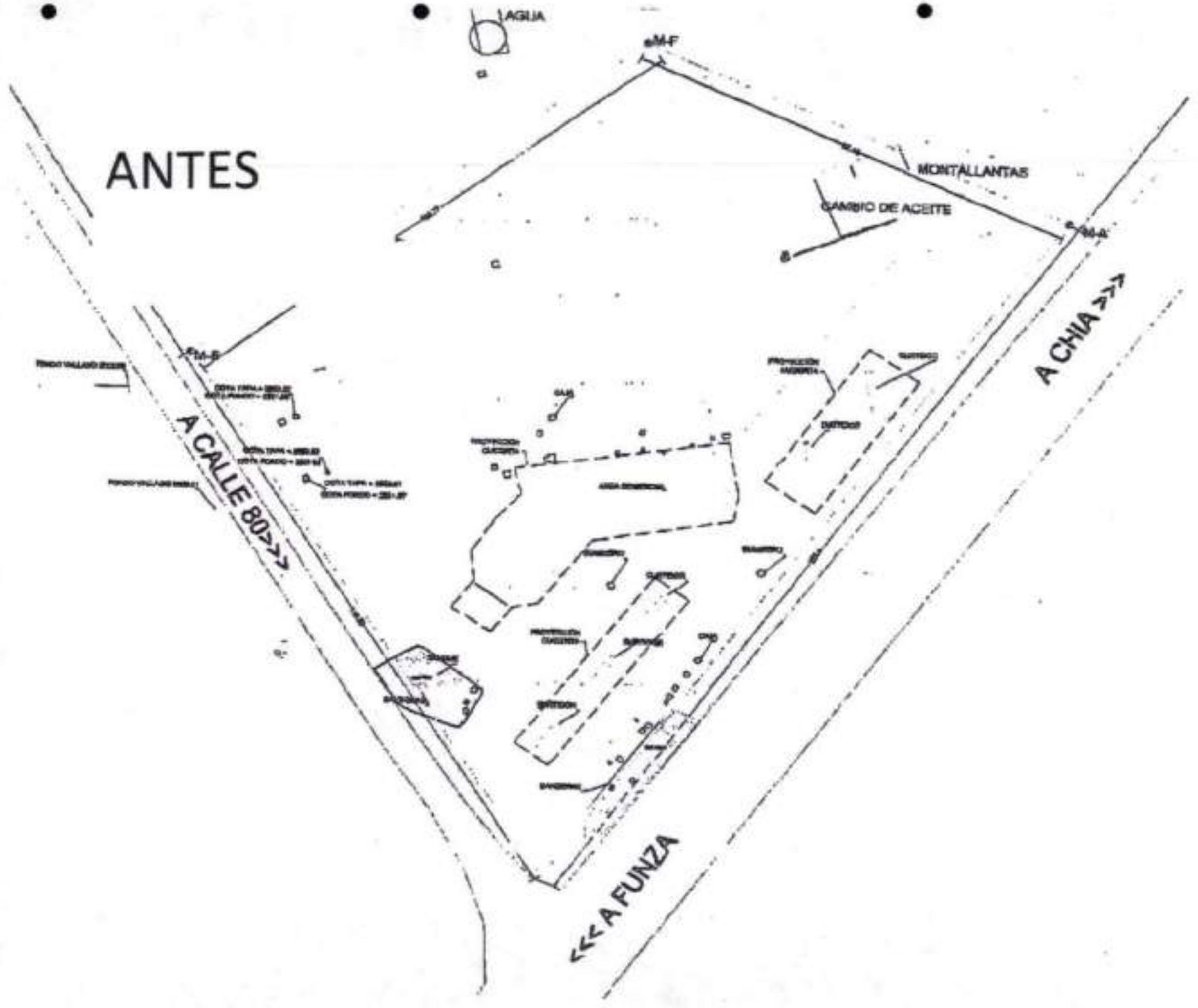
#### TRAMITE SICOM

Para el trámite del código SICOM se requieren en otros los siguientes documentos:

- Carta solicitando el código con un e-mail claro donde desea recibir la información
- Póliza extracontractual
- Certificado de Conformidad
- Contrato con Mayorista (No oferta comercial).
- Cámara de Comercio
- Resolución de la alcaldía (si lo tiene).

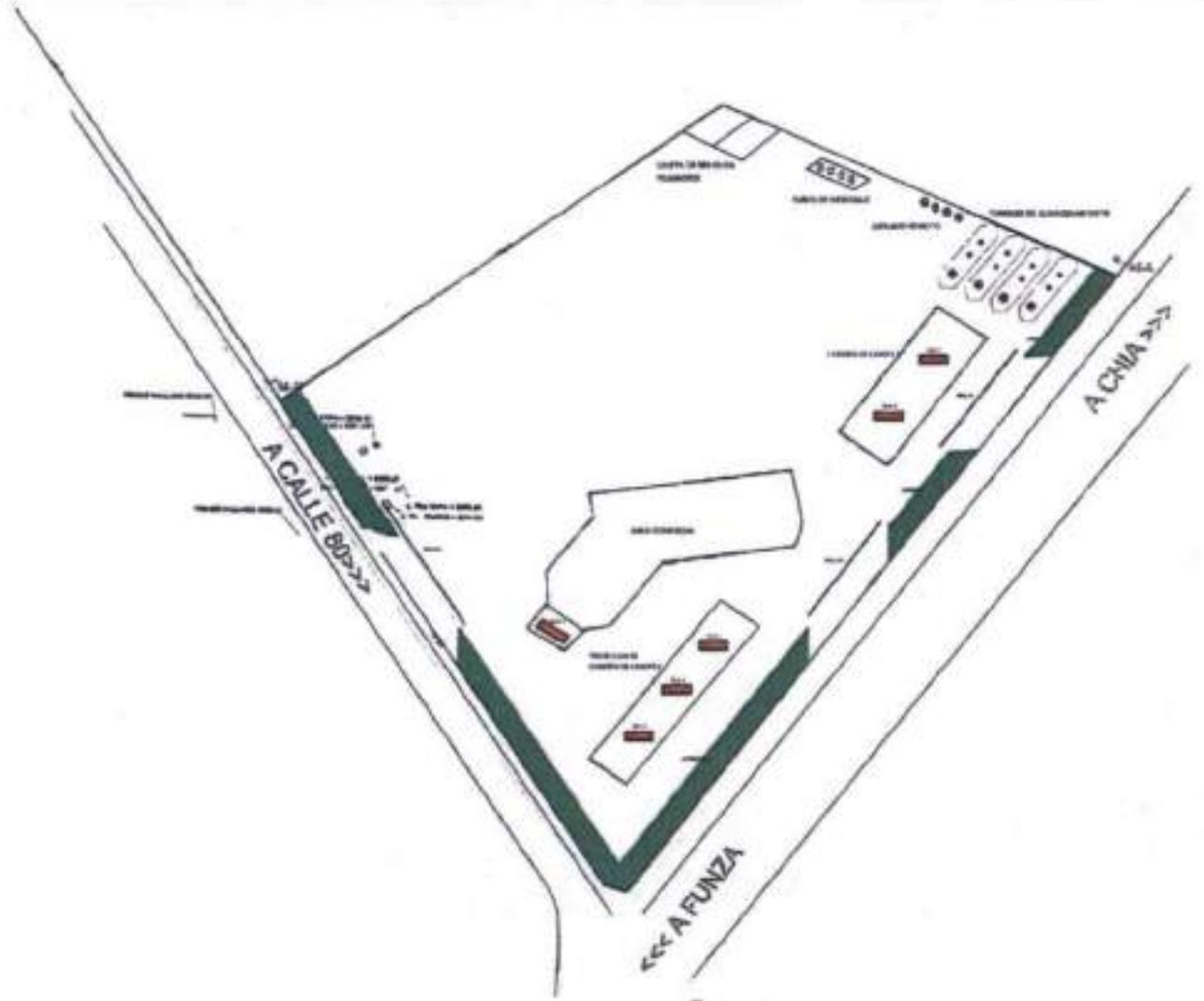


ANTES



DESPUES

DES





## 2. TOPOGRAFIA Y REPLANTEO DE ÁREA

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
400	ML	Cerramiento provisional en Lona verde	4.200	1.680.000
1920	M2	Demolición de placa de concreto canopy 1, canopy 2 y tanques de almacenamiento	55.000	105.600.000
936	M3	Material seleccionado V400 para compactación	46.000	43.056.000
720	M3	Excavación para área de placa	11.000	7.920.000
393	ML	Excavación de zanja para tubería 4" de aguas industriales 0,40 x 0,60	25.000	9.825.000
240	ML	Excavación de zanja para tubería 6" para aguas lluvias 0,40 x 0,70	25.000	6.000.000
240	ML	Excavación de zanja para tubería doble contención 2" de tanques de almacenamiento 0,40 x 0,60	25.000	6.000.000
320	ML	Excavación de zanja para tubería eléctrica 1" 0,40 x 0,60	25.000	8.000.000
560	M3	Excavación de Piscina para anclaje de tanque de combustible	11.000	6.160.000
4	CU	Pozos de Observación tanques de almacenamiento de combustible	2.200.000	8.800.000
3	CU	Pozos de monitoreo tanques de almacenamiento de combustible	2.200.000	6.600.000
45	ML	Excavación de rejillas de aguas lluvias 0,60 x 0,80	35.000	1.575.000
360	M3	Gravilla 1/2 para anclaje de tanques	65.000	23.400.000
1	CU	Geotextil para Impermeabilización piscina de tanque (rollo)	1.300.000	1.300.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>238.516.000</b>

## 3. RETIROS Y RELLENOS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2120	M3	Retiro y disposición de material sobrante	30.000	63.600.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>63.600.000</b>



#### 4. PAVIMENTACION

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1200	M2	Placa concreto reforzado de 3500 psi de 0.20 cm canopy 1	260.000	312.000.000
1200	M2	Placa concreto reforzado de 3500 psi de 0.20 cm canopy 2	260.000	312.000.000
225	M2	Placa reforzada 3500 psi 0.20 cm tanques de almacenamiento de combustibles	260.000	58.500.000
4	CU	Concreto para zapatas resistencia 3500 PSI ( 80 X 80 X 100)	1.500.000	6.000.000
16	CU	Plataforma de anclaje de concreto de 0,40 x 0,40 x 6 mts	800.000	12.800.000
4	CU	Desanclaje de tanque de almacenamiento para reubicación	2.000.000	8.000.000
4	CU	Anclaje de tanque de almacenamiento	2.500.000	10.000.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>734.300.000</b>

#### 5. DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ISLAS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
6	CU	Construcción de islas 0.20 x 1 x 6 mts	2.500.000	15.000.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>15.000.000</b>

#### 6. REPOTENCIACIÓN DE TANQUES

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
4	CU	Revestimiento y repotenciación de tanques Metálicos en fibra	18.000.000	72.000.000
4	CU	Lavado y desgasificación de tanques de almacenamiento	1.800.000	7.200.000
4	CU	Apertura e instalación de manholes de 22" en lomo de tanque	980.000	3.920.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>83.120.000</b>

#### 7. REUBICACIÓN DE ESTRUCTURAS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
324	M2	Reubicación de canopy 1	86.000	27.864.000
324	M2	Pintura y lavado en pintura dos colores canopy 1	42.000	13.608.000
362	M2	Pintura y lavado en pintura dos colores canopy 2	42.000	15.204.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>56.676.000</b>

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, gerencia.combustibleslimpios@gmail.com  
 Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, divisagroup@gmail.com  
[www.combustibleslimpios.com/](http://www.combustibleslimpios.com/)  
[www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)



## 8. CONSTRUCCIÓN E INSTALACION DE VIGAS PERIMETRALES Y REJILLAS DE AGUAS LLUVIAS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
87	ML	Vigas perimetrales de 3/16 del canopy 2	135.000	11.745.000
80	ML	Vigas perimetrales de 3/16 del canopy 1	135.000	10.800.000
60	ML	Vigas perimetral tanques de almacenamiento de combustible	135.000	8.100.000
54	ML	Rejillas metálicas de aguas lluvias de 3/16 0,40 X 18 MTS	175.000	9.450.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>40.095.000</b>

## 9. TUBERIAS AGUAS INDUSTRIALES, AGUAS LLUVIAS Y COMBUSTIBLES

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
88	ML	Tuberías de PVC trafico 4" aguas industriales canopy 2	98.000	8.624.000
80	ML	Tuberías de PVC trafico 4" aguas industriales canopy 1	98.000	7.840.000
60	ML	Tuberías de PVC trafico 4" vigas perimetrales tanques de almacenamiento	98.000	5.880.000
80	ML	Tuberías de 4" de canopy 2 a trampa de grasa aguas industriales	98.000	7.840.000
85	ML	Tuberías de 4" de canopy 1 a trampa de grasa aguas industriales	98.000	8.330.000
240	ML	Tubería de 6" aguas lluvias	135.000	32.400.000
240	ML	Tubería doble contención nupy de 1"1/2	98.000	23.520.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>94.434.000</b>



## 10. REPUESTOS Y EQUIPOS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
6	CU	Cajas contenedoras para Surtidores	650.000	3.900.000
4	CU	Racer para tanque de almacenamiento de combustibles	950.000	3.800.000
4	CU	Manholes Nacional de 12 " para pozos de monitoreo	650.000	2.600.000
4	CU	Manholes Nacional de 40 " para tanques de almacenamiento	1.300.000	5.200.000
4	CU	Válvulas de Venteo	80.000	320.000
4	CU	Válvulas de Sobrellenado de tanques	120.000	480.000
12	CU	Spill Container para instalación en tanque de almacenamiento	1.100.000	13.200.000
10	CU	Flexon eléctricos de 1 " de 0.70	180.000	1.800.000
14	CU	Flexon eléctricos de 2" para combustibles de 0.80	260.000	3.640.000
4	CU	Bombas sumergibles	6.200.000	24.800.000
12	CU	Adaptadores nupy de 1"1/2	150.000	1.800.000
6	CU	Codos de acero al carbón1"1/2	70.000	420.000
5	CU	Llave de paso de trafico 2"	55.000	275.000
11	CU	Caja anti explosiva	140.000	1.540.000
14	CU	Rollos de cable	350.000	4.900.000
6	CU	Polos a tierra	80.000	480.000
21	CU	Botas de 4"	140.000	2.940.000
11	CU	Botas eléctricas de 1"	110.000	1.210.000
6	CU	Dispensadores 2 productos alta rata hong yang	32.000.000	192.000.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>265.305.000</b>

## 11. INSTALACIONES ELECTRICAS EXTERIORES

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CU	Tablero eléctrico	15.000.000	15.000.000
30	CU	Lámparas canopy 1 y 2	1.200.000	36.000.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>51.000.000</b>

## 12. CASETA DE LODOS

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CU	Caseta de lodos	4.500.000	4.500.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>4.500.000</b>

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, gerencia.combustibleslimpios@gmail.com  
 Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, divisagroup@gmail.com  
[www.combustibleslimpios.com/](http://www.combustibleslimpios.com/)  
[www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)



### 13. TRÁMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL PARA E.D.S.

ITEM	VALOR TOTAL
Tramites ambientales	
Cumplimiento con Decreto 4147/2005	
Cumplimiento con Decreto 3930/2010	\$ 4.700.000
Cumplimiento con el Decreto 357/1997 y Circular 010 /2007	
Cumplimiento Decreto 1609/2002	
Asesoría en la "Guía de Manejo Ambiental para Estaciones de Servicio" Capítulo 5. Construcción y remodelación.	\$ 1.000.000
Permiso concesión de vías y Preauditoria de conformidad	\$ 1.200.000
Certificado de conformidad	\$ 2.200.000
Trámite código SICOM	\$ 1.967.000
Póliza RCE	\$ 1.670.000
<b>SUB TOTAL</b>	<b>\$ 12.737.000</b>

### 14. MANTENIMIENTO LOCATIVO DE ÁREA ADMINISTRATIVA

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	CU	Mantenimiento área administrativa	80.000.000	80.000.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>\$ 80.000.000</b>

### 15. CENTRO DE LUBRICACIÓN

CANTIDAD	UNID	ITEM	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
180	M2	Cubierta y Estructura	280.000	50.400.000
180	M2	Placa de concreto	260.000	46.800.000
<b>SUB TOTAL</b>				<b>\$ 97.200.000</b>

El monto total del Proyecto se discrimina así:

<b>SUB TOTAL</b>		<b>1.808.746.000</b>
<b>AIU</b>	<b>9%</b>	<b>162.787.140</b>
<b>TOTAL</b>		<b>1.971.533.140</b>



#### **16. TIEMPO DURACIÓN**

120 días a partir del 1er desembolso de capital destinado al presupuesto

#### **17. SEGURIDA SOCIAL Y POLIZAS DE CUMPLIMIENTO**

El personal operativo se encuentra afiliado a ARL Colpatria, así como la empresa cuenta con pólizas de responsabilidad civil y contractual.

#### **18. FORMA DE PAGO**

30% A la firma del contrato

30% Al avance de la obra

20% Instalación de equipos

20% Al finalizar la entrega del proyecto



**EMPRESA QUE EJECUTA: Combustibles Limpios Soluciones Inteligentes**

**NIT: 900768357**

**DIRECCIÓN: Dirección, Carrera 112 # 138-27 Bogotá - Cundinamarca**

**CONTACTO: Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474,  
E-mail. [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com)**



**GERENTE GENERAL: HUGO ALBERTO MIRANDA ALVAREZ  
C.C 19.538.547**

**INGENIERO ARQ: MARIO ADOLFO NOGUERA VERGARA  
C.C 92'502. 951  
M.P 08700-49365 ATL**

**INGENIERA INDUSTRIA/AMBIENTAL: TATIANA ARANGO GARCÍA  
M.P. 63228098451 QND  
LICENCIA S.O 6629**

**ANEXOS**

**FOTOS VISITA TECNICA**



**Canopy 1 de reubicación no cumple la distancia estipulada por la norma de 25mts del eje central a la vía.**

# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes



## Reubicación de islas y defensas Canopy 2

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)

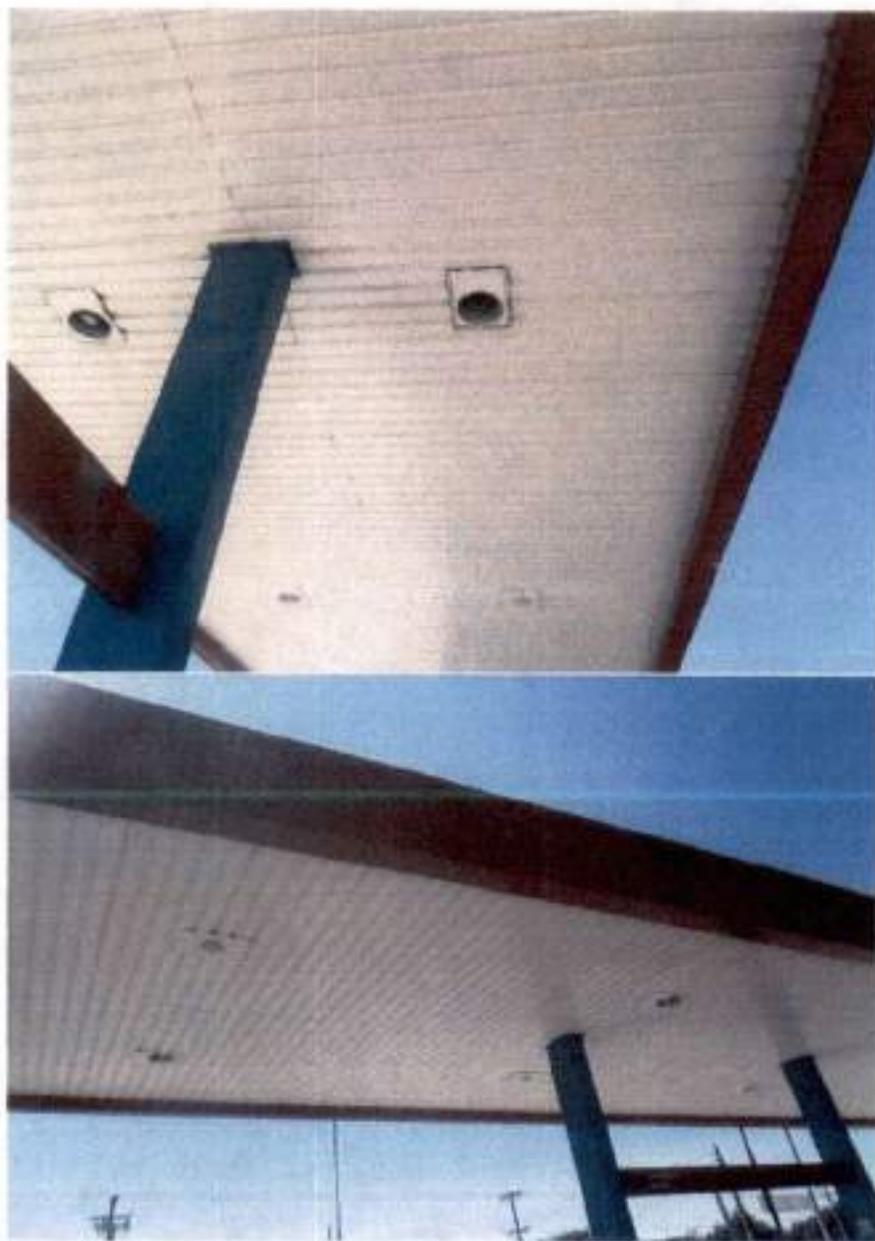
# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes



**Tanque de almacenamiento de combustible que requiere reubicación cerca de la vía.**

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Charis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)



**Instalación de Luminarias LED en canopy**

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)

# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes



**Reubicación Centro de Lubricación y Ampliación**

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)

# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes  
C.A. 902 94 2111



**Instalación de Cajas Contenedoras de Zom para dispensadores**



**Mantenimiento Locativo de área administrativa**

**Combustibles  
limpios**  
Soluciones Inteligentes

**Anexos Repuestos y equipos**



**Anclaje de Tanques de almacenamiento de combustibles conforme a la norma**



**ANCLAJE Y PULIDO**



**ACABADO FINAL**



**REVESTIMIENTO**

**Repotenciación de tanques de almacenamiento de combustibles**

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, gerencia.combustibleslimpios@gmail.com  
 Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, divisagroup@gmail.com  
[www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)

# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes



**Dispensador 2 productos Hongyand, equipos con impresoras por manguera  
Rolling display velocidad de tanqueo simultaneo GPM, display de 6 y 8  
dígitos**

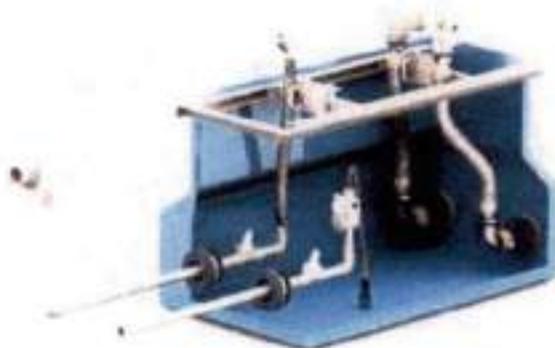


**Spill container**

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)

# Combustibles limpios

Soluciones Inteligentes  
SIN HUELLA



## Sumps o cajas contenedoras para dispensadores



## Racer para tanque de almacenamiento de combustibles

Contacto: (Colombia-Bogotá D.C.) Dirección; Carrera 112 # 138-27 Villa María, Teléfonos + (0057) 537-1278 / 300-328-1474 / E-mail, [gerencia.combustibleslimpios@gmail.com](mailto:gerencia.combustibleslimpios@gmail.com) Contacto: (Panamá-Ciudad de Panamá) Dirección; Chanis, Calle Principal casa # 7, Teléfonos + (00507) 221-1722 / 6766-8230 / E-mail, [divisagroup@gmail.com](mailto:divisagroup@gmail.com) [www.combustibleslimpios.com](http://www.combustibleslimpios.com) / [www.divisagrouppanama.com](http://www.divisagrouppanama.com)



**Manhole de 40" de tanque de almacenamiento.**



**Válvula de sobrellenado**



**Bomba sumergible**

Señores:

**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**  
Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial.  
ATN DR CARLOS ALBERTO ORREGO  
Avenida el Dorado No. 51 - 80  
Bogotá D.C.

REFERENCIA: Solicitud de Convocatoria a Conciliación Extrajudicial Ley 640 DE 2001

CONVOCANTE: ORLANDO CABEZA PEÑARANDA C.C. 79.268.988

CONVOCADA. ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. NIT.830.095.213-0

**HERNANDO GARCIA ORTIZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.367.090 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado No. 56767 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del ciudadano **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, varón mayor de edad, domiciliado en Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.268.938, quien ostenta la condición de **ARRENDADOR** de un inmueble destinado a **ESTACIÓN DE SERVICIO**, por medio del presente escrito y de conformidad con lo establecido en la ley 640 de 2001, solicito que se convoque a la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. NIT. 830.092.213-0**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad e Bogotá, legalmente constituida por escritura pública No. 6038 del 21 de Noviembre de 2011 de la Notaria 6 de Bogotá, sociedad que absorbió a la empresa **TERPEL DE LA SABANA S.A.** mediante escritura pública No. 5303 del 14 de Septiembre de 2009 de la Notaria 37 de Bogotá, sociedad representada legalmente por su Presidente **SYLVIA ESCOVAR GOMEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con al cedula de ciudadanía No. 51.615.762 o por quien haga sus veces, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, en su condición de arrendataria de la **ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, de propiedad del convocante, para que concurre a su despacho a fin de celebrar la **audiencia de conciliación prejudicial**, como requisito de procedibilidad judicial, en aras de establecer un acuerdo que permita superar las controversias surgidas con ocasión del incumplimiento por parte de la CONVOCADA de sus obligaciones contractuales como **ARRENDATARIA de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, y por los perjuicios civiles materiales y otros (morales) que le ha generado a EL ARRENDADOR por el estado deplorable de abandono en que se encuentra la **ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, por culpa exclusiva de la arrendataria, cuya habilitación o reconstrucción para que se encuentre en el buen estado de servicio para el cual fue arrendada, ascienden a una suma superior a los **DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (2.125.784.960,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
**ABOGADOS CONSULTORES**

más otro tanto que se establecerá en el curso del proceso correspondiente al canon de arrendamiento que la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.** le ha dejado de pagar al arrendador, y que corresponde a un porcentaje establecido **CONTRACTUALMENTE** del valor de las ventas diarias y mensuales si la **ESTACIÓN** estuviere **EN PERFECTO ESTADO DE SERVICIO Y FUNCIONAMIENTO**, así como a la pérdida de clientela y de posición en el mercado relevante.

Todo esto, con base en el contrato de **ARRENDAMIENTO DE LA ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, contrato privado que consta en documento de fecha Octubre 3 de 1995 suscrito por las partes.

### **I OBJETO DE LA CONCILIACIÓN**

El objeto de esta solicitud es definir un acuerdo entre las partes, respecto del conflicto surgido con ocasión del incumplimiento por parte de la **CONVOCADA** de sus obligaciones contractuales como **ARRENDATARIA** de la **ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, y para que responda por los perjuicios civiles materiales y morales que le ha generado a **EL ARRENDADOR** por el estado deplorable de abandono en que se encuentra la **ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, por culpa exclusiva de la arrendataria, cuya habilitación o reconstrucción para que se encuentre en el buen estado de servicio para el cual fue arrendado, ascienden a **una suma superior a los DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (2.125.784.960,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, más otro tanto que se establecerá en el curso del proceso correspondiente al canon de arrendamiento que la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.** le ha dejado de pagar al arrendador, y que corresponde a un porcentaje establecido **CONTRACTUALMENTE** del valor de las ventas diarias y mensuales si la **ESTACIÓN** estuviere **EN PERFECTO ESTADO DE SERVICIO Y FUNCIONAMIENTO**.

### **II HECHOS**

Constituyen hechos relevantes para el presente asunto, los que a continuación se anuncian.

1. El señor **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, en su calidad de propietario del lote y de las construcciones que conforman la **ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO**, suscribió con la sociedad comercial **TERPEL DE LA SABANA S.A.** un contrato de arrendamiento comercial sobre dichas instalaciones suscrito el día 3 de octubre de 1995.
2. El objeto del contrato consistió en "conceder el goce de un inmueble que consta de un Lote en el cual se encuentra la estación de Servicios **TERPEL EL**

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
**ABOGADOS CONSULTORES**

MOLINO junto con una oficina que consta de sala de juntas y sala de recepción totalmente equipada como consta en el inventario adjunto, así como un cuarto para montallantas, un apartamento con cocineta, baño, habitación y patio de ropas. Igualmente hace parte del contrato una Concesión de helados San Jerónimo y un restaurante."

3. El inmueble objeto del contrato queda ubicado en el Cruce de Siberia Kilometro 4 de la vía a Cota, departamento de Cundinamarca.
4. Los linderos del inmueble entregado en arriendo son los siguientes:

Lote de terreno que se segrega del de mayor extensión denominado "EL PORVENIR", junto con las construcciones en él existentes, excepto, los surtidores, tanques y avisos que son propiedad de terpel de la sabana y su instalación de energía, ubicado, en la vereda de VUELTA GRANDE, en el municipio de COTA, Departamento de Cundinamarca Inscrito en el "CATASTRO" bajo el numero: 00-0004-142, lote de terreno materia de esta venta con una cavidad o extensión superficialia aproximada de doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800 M2) (1 hectarea y 2.800 mts cuadrados), el cual para efectos de matrícula y catastro se denominará "EL MOLINO" cuyos linderos y medidas especiales tomados del plano topográfica que se protocoliza son: partiendo del mojón "A", localizado junto a un pastre de concreto, situado en el costado Norte del sifio en donde se bifurca la carretera de Funza a Cota, con la carretera Tenjo.- Con dirección NorteEste y ciento sesenta metros (160.00 mts.), se encuentra el mojón "B" colindando con la carretera central de Funza a Cota. Del Mojón "B", con dirección Norte-Oeste y ochenta y dos metros cuarenta y cuatro centímetros (82.44 mts), al vértice (C), colindando con terrenos del predio EL PORVENIR; Del mojón "C" se continúa con rumbo Sur-Oeste y ciento seis metros dieciocho centímetros (106.18 mts), al mojón "D" situado en la cerca de alambre al borde de la carretera a Tenjo-Colindando en este costado con terrenos del predio EL PORVENIR de la Sociedad "QUINTERO MARTINEZ LTDA" del mojón "D" se regresa a cerrar en el punto de partida o mojón "A", con dirección Sur Este y ciento veinte metros tres centímetros (120.000 mts) de longitud, colindando en este trayecto con la carretera a Tenjo

5. El **canon de arrendamiento** inicial al momento de la suscripción del contrato está integrado por varios conceptos de la siguiente manera:

El canon de arrendamiento será cancelado por TERPEL de la siguiente manera:

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
 ABOGADOS CONSULTORES

- a) Por concepto de arrendamiento de la oficina, el cuarto para montañas, el apartamento y la concesión de helados la suma mensual fija de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE**, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual
- b) Por concepto de arrendamiento del restaurante, la suma mensual de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE** pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden  
 PARAGRAFO: El canon por concepto de arrendamiento del restaurante será revisado por las partes pasados los tres primeros meses de este contrato y se reajustará de acuerdo a los resultados obtenidos por las ventas en ese establecimiento hasta llegar para el primer año a **DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000) M/CTE**. El canon del restaurante se reajustará anualmente en el **IPC + 2 puntos** y el canon de la oficina se reajustara anualmente en un porcentaje equivalente al **IPC**.
- c) Por concepto de combustible se pagara el **30%** del margen de utilidad que recibe el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendida en la estación, pagadero dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden.  
 Parágrafo: Se entiende para efectos de este contrato, que el margen de utilidad del distribuidor minorista es aquel que se encuentra estipulado en la resolución pertinente expedida por el Ministerio de Minas y Energía

4. El término inicial de **duración del contrato** fue de tres años, prorrogables por periodos sucesivos de un año.

Como quiera que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 4 de octubre de 1995, y se encuentra vigente, se entiende que el contrato se ha venido prorrogando automáticamente y los cánones de arrendamiento han sufrido los incrementos de que trata la cláusula relativa al canon.

5. El arrendatario a Diciembre de 2016 recibe un canon de arrendamiento cuyos componentes son los siguientes:

30% margen minorista resolución de combustibles	\$3.636.505
ARRIENDO RESTAURANTE Y CAFETERIA	\$3.516.658
CANON LOCALES Y OFICINA	\$ 1.921.540
SUBTOTAL	\$ 9.081.703
IVA	\$ 4.453.072
TOTAL	\$10.534.775

6. De conformidad con la cláusula quinta del contrato relativa a mejoras. El arrendatario se obligó a :

b) **EL ARRENDATARIO** se compromete a la **construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase** en un término no mayor a 8 (ocho) meses contados a partir de la firma del presente contrato asumiendo en su totalidad el costo de la obra...

7. El arrendatario **ORGANIZACION TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA** incumplió la obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo de engrase estipulada en el literal b de la cláusula quinta del contrato y a la fecha de convocatoria a la conciliación NO la ha construido.

8.- En relación con la destinación del inmueble las partes acordaron en la estipulación **TERCERA: DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a usar el inmueble para la explotación de una estación de servicio** denominada **TERPEL EL MOLINO** y queda desde ya autorizada a subarrendar el inmueble objeto de este contrato sin necesidad de autorización alguna por parte del arrendador .

El arrendatario ha venido incumpliendo la obligación de explotar el inmueble como **ESTACIÓN DE SERVICIO** toda vez que desde **Diciembre de 2013** la estación se encuentra sin ser explotada de acuerdo al contrato, desocupada y en estado de abandono causándole graves perjuicios al arrendador, por la pérdida de clientela y la pérdida de mercado.

9.- En relación con el estado y la forma como fue recibido el inmueble las partes estipularon lo siguiente: **CUARTA: RECIBO Y ESTADO:** El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de esta convención en el estado físico y conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte integral de este contrato; en el mismo se determinan los servicios cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario a la terminación del contrato deberá devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y el uso legítimo.

El arrendatario recibió la estación de servicio para el uso o destinación pactada por las partes, uso que el arrendatario abandono o dejo de explotar desde **Diciembre de 2013**, siendo responsable de reparar al arrendador los perjuicios por el estado deplorable de abandono en que se encuentra la estación, el cual no es imlemente un deterioro normal por el uso, sino un abandono de la estación, conducta reprochable y generadora de perjuicios a su propietario, pues la arrendataria se ha abstenido de efectuar los mantenimientos y reparaciones locativas a que por ley está obligado, y se ha abstenido de mantenerla habilitada y desde hace mas de tres años **NO** en estado de servicio al público.

10.- Las partes incluyeron una cláusula penal contenida en la estipulación séptima del contrato en los siguientes términos. **SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL:** el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudor de la otra por la suma

de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento

11.- La norma especial en materia de arrendamiento que contiene las obligaciones de conservar y mantener la cosa entregada en arriendo es el artículo 1604 del Código civil que dispone:

**ARTICULO 1606. <OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA COSA>**. La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.

12.- La arrendataria a se encuentra obligada a explotar el inmueble como estación de servicio y debe encontrarse habilitada para cumplir con su objeto el cual es servir de estación de servicio de combustible para el suministro al público de gasolina y otros servicios para lo cual fue habilitada.

13.- De conformidad con el peritaje técnico encomendado por el propietario a la empresa **COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTELIGENTES** NIT. 900.768.357 representada por su GERENTE HUGO ALBERTO MIRANDA ÁLVAREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.588.547, y suscrito por los ingenieros MARIO ADOLFO NOGUERA VERGARA C.C. 92.502.951 Y MP 08700-49365 ATL, así como por la Ingeniera Ambiental TATIANA ARANGO GARCÍA MP 63228098451 QND, han establecido que la estación de servicio para que quede habilitada y cumpla con la totalidad de normas legales vigentes para la ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE se le deben realizar obras de adecuación y mejoras para que quede en estado de servir por la suma de **UN MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 1.808.746.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

Las obras que se requieren de conformidad con el peritaje privado o de parte que se anexa como prueba documental pericial comprenden 14 conceptos, así:

TOPOGRAFÍA Y REPLANTEO DE ÁREA	\$238.516.000
RETIROS Y RELLENOS DE ÁREAS	\$ 63.600.000
PAVIMENTACIÓN	\$ 734.300.000
DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ISLAS	\$ 15.000.000
REPOTENCIACIÓN DE TANQUES	\$ 83.120.000
REUBICACIÓN DE ESTRUCTURAS	\$ 56.676.000
CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE VIGAS PERIMETRALES Y REJILLAS DE AGUAS LLUVIAS	\$ 40.095.000

TUBERIAS AGUAS INDUSTRIALES, AGUAS LLUVIAS RESPUESTOS Y EQUIPOS	\$ 94.434.000
INSTALACIONES ELÉCTRICAS EXTERIORES	\$ 265.305.000
CASETA DE LODOS	\$ 51.000.000
TRAMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL EDS	\$ 4.500.000
MANTENIMIENTO LOCATIVO DE AREA ADM/TIVA	\$ 12.737.000
CENTRO DE LUBRICACIÓN	\$ 80.000.000
	\$ 97.200.000
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$1.808.746.000</b>
<b>AIU</b>	<b>\$ 162.787.140</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.971.533.140</b>

**TOTAL ESTIMACIÓN DE DAÑOS Y REPARACIONES NECESARIAS PARA HABILITAR LA ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ADECUARLA A LA TOTALIDAD DE NORMAS Y REQUISITOS LEGALES Y AMBIENTALES**

**UN MIL NOVECIENTOS SETENTA UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA PESOS (1.971.533.140,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

14.- Durante la tenencia de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO por parte de al ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., los administradores de la estación, funcionarios dependientes de la Organización Terpel, permitieron o toleraron que en la parte de atrás de la estación procedieran a botar residuos y material de construcciones, hecho que obligó a mi representado a tener que contratar los servicios de un tercero para retirar el material que había sido depositado (votado) sin autorización del propietario del predio, para lo cual se contrató lo servicios de la empresa **INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8**, empresa que procedió al **retiro de los residuos ajenos al inmueble**, trabajos que ascendieron a la suma de \$ 153.900.000 MAS IVA, para un total de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma que fue incorporada en las facturas de venta números 2004 del 12 de marzo de 2015 y 2005 del 22 de abril de 2015, por los siguientes valores:

Factura No.	2004
Fecha Emision	12 de marzo de 2015
Valor	\$ 127.300.000,00
Iva	\$ 407.360,00
Subtotal	\$ 127.707.360,00

Factura No.	2015
Fecha Emision	22 de abril de 2015

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
**ABOGADOS CONSULTORES**

Valor	\$ 26.600.000,00
Iva	\$ 85.120,00
Subtotal	\$ 26.685.120,00
<b>Sumatoria</b>	<b>\$ 154.392.480,00</b>

**Son CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

**15.-** Por la anterior, convocamos a esta audiencia de conciliación extrajudicial, a fin de dirimir los conflictos surgidos entre las parte derivados de la relación contractual y llegar a un acuerdo de pago por los daños que por su negligencia y desidia le han causado al inmueble ARRENDADO la **ORGANIZACIÓN TERPEL**, y que, en principio, estimamos en la suma de dinero que a continuación se expresa:

**DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (2.125.784.960,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

En el asunto en estudio **EL DAÑO**, se representa en el menoscabo patrimonial que se le causo a mi poderdante, al mantener la **ESTACIÓN DE SERVICIO**, abandonada y fuera de servicio al público.

Al respecto el Código Civil Colombiano establece:

**ARTICULO 1613. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.** La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

**ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.** Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

En el caso en estudio procedemos analizar:

**DAÑO EMERGENTE:** El cual se encuentra representada en la pérdida económica que ha sufrido mi representado debido al incumplimiento del objeto del contrato

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
**ABOGADOS CONSULTORES**

por parte de la **ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA** al incumplir la obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo de engrase, de conservar, mantener y custodiar debidamente el inmueble objeto del contrato.

**LUCRO CESANTE:** El cual se encuentra representado en el porcentaje de ganancia variable que ha dejado de recibir mi representado, debido a que la **ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA** no suspendió la explotación económica de la ESTACIÓN DE SERVICIO, y en su actuar no ha observado la debida diligencia que le corresponde a buen hombre de negocios, quien debe procurar obtener el mayor provecho y utilidad de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO; así mismo Y EL ABANDONO o suspensión intempestiva e injustificada de la explotación de Estacion ha ocasionado la **perdida de la clientela** que como usuarios permanentes y esporádicos utilizan los servicios que se prestaban en la estación

La indemnización por el porcentaje variable que el convocante ahí dejado de recibir como la pérdida de clientela será establecido mediante dictamen pericial

Una Estación de Servicio está vendiendo un promedio de \$ \_\_\_\_\_ lo que significa que mi representado estaría recibiendo por ese 30% del margen del minorista la suma de \$ \_\_\_\_\_ suma que ha dejado de pagar TERPEL S.A. al no explotar la ESTACIÓN DE SERVICIO, cancelándole solamente el mínimo recibido por la estación de servicio.

### III. SOLICITUD

Citar ante el centro de conciliación y arbitraje empresarial de la Superintendencia de Sociedades a la sociedad comercial denominada **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. NIT. 830.092.213-0**, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por escritura pública No. 6038 del 21 de Noviembre de 2011 de la Notaria 6 de Bogotá, sociedad que absorbió a la empresa **TERPEL DE LA SABANA S.A.**, mediante escritura pública No. 5303 del 14 de Septiembre de 2009 de la Notaria 37 de Bogotá, sociedad representada legalmente por su Presidente **SYLVIA ESCOBAR GOMEZ**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con al cedula de ciudadanía No. 51.615.762 o por quien haga sus veces, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y se diriman los conflictos directa o indirectamente relacionados con las siguientes pretensiones:

**PRIMERO:** Que se declare que **ORGANIZACIÓN TERPEL SAS NIT** incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con su arrendador Orlando Cabeza Peñaranda, pues incumplió las siguientes obligaciones:

- 1.1. El arrendatario **ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA** Incumplió la **obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo** de engrase estipulada en el literal b de la cláusula quinta del contrato y a la fecha de convocatoria a la conciliación **NO** la ha construido. Esta obra tiene un costo por la suma de **\$97.200.000** de conformidad con el dictamen de parte elaborado por la empresa **COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTELIGENTES**, que se allega con la presente convocatoria
- 1.2. El arrendatario **ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA** incumplió la **obligación de conservar y mantener debidamente el inmueble objeto del arriendo cuya explotación económica se le entregó** y que para tal efecto debe cumplir con las obligaciones que le imponen las normas legales aplicables para las estaciones de servicios automatiz en los términos de los Decretos 1521 de 1998 modificado por el decreto 4299 de 2005.

**El incumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendatario**, como son las de **efectuar las reparaciones locativas y mantener debidamente conservado el inmueble**, conservación que debe estar directamente relacionada con el cumplimiento de la totalidad de obligaciones que las normas legales vigentes aplicables para mantener debidamente habilitada la **ESTACIÓN DE SERVICIO** para su explotación económica como estación de servicio (distribuidor minorista), habilitada, abierta al público y ejerciendo su objeto social, incumplimiento que conlleva para la arrendataria una responsabilidad civil contractual que la hace merecedora al pago de una indemnización a favor del arrendador determinada por el peritaje o dictamen de parte elaborado por el tercero **COMBUSTIBLES LIMPIO SOLUCIONES INTELIGENTES SAS** por la suma de **UN MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 1.808.746.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

Las obras que se requieren de conformidad con el peritaje privado o de parte que se anexa como prueba documental pericial comprenden 14 conceptos, así:

TOPOGRAFÍA Y REPLANTEO DE ÁREA	\$238.516.000
RETIROS Y RELLENOS DE ÁREAS	\$ 63.600.000
PAVIMENTACIÓN	\$ 734.300.000
DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ISLAS	\$ 15.000.000
REPOTENCIACIÓN DE TANQUES	\$ 83.120.000
REUBICACIÓN DE ESTRUCTURAS	\$ 56.676.000
CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE VIGAS PERIMETRALES Y REJILLAS DE AGUAS LLUVIAS	\$ 40.095.000
TUBERIAS AGUAS INDUSTRIALES, AGUAS LLUVIAS	\$ 94.434.000
RESPUESTOS Y EQUIPOS	\$ 265.305.000
INSTALACIONES ELÉCTRICAS EXTERIORES	\$ 51.000.000
CASETA DE LODOS	\$ 4.500.000

**GESTION LEGAL INTEGRAL**

ABOGADOS CONSULTORES

TRAMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL EDS	\$ 12.737.000
MANTENIMIENTO LOCATIVO DE AREA ADM/TIVA	\$ 80.000.000
CENTRO DE LUBRICACIÓN	\$ 97.200.000
SUBTOTAL	\$1.808.746.000
AIU	\$ 162.787.140
TOTAL	\$ 1.971.533.140

**TOTAL ESTIMACIÓN DE DAÑOS Y REPARACIONES NECESARIAS PARA HABILITAR LA ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ADECUARLA A LA TOTALIDAD DE NORMAS Y REQUISITOS LEGALES Y AMBIENTALES**

**UN MIL NOVECIENTOS SETENTA UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA PESOS (1.971.533.140,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**

**SEGUNDA:** Que se declare que **ORGANIZACION TERPEL S.A. Y/O TERPEL DE LA SABANA**, incumplió su obligación de mantener debidamente custodiado el inmueble que le fue entregado en arriendo y permitió que terceros depositaran sin autorización del propietario arrendador material de residuo y desechos de construcciones que dieron lugar a que el propietario arrendador hubiera contratado los servicios de un tercero para retirar el material que había sido depositado (votado) sin autorización del propietario del predio, para lo cual se contrató los servicios de la empresa **INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8**, empresa que procedió al **retiro de los residuos ajenos al inmueble**, trabajos que ascendieron a la suma de \$ 153.900.000 mas IVA, para un total de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, suma que fue incorporada en las facturas de venta números 2004 del 12 de marzo de 2015 y 2005 del 22 de abril de 2005, por los siguientes valores:

Factura No.	2004
Fecha Emisión	12 de marzo de 2015
Valor	\$ 127.300.000,00
Iva	\$ 407.360,00
Subtotal	\$ 127.707.360,00

Factura No.	2005
Fecha Emisión	22 de abril de 2015
Valor	\$ 26.600.000,00
Iva	\$ 85.120,00
Subtotal	\$ 26.685.120,00

**Sumatoria \$ 154.392.480,00**

**GESTION LEGAL INTEGRAL**

ABOGADOS CONSULTORES

Como consecuencia del incumplimiento del deber de custodia y vigilancia del inmueble, la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. debe ser condenada al pago de la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a favor del ARRENDADOR, para reintegrar los gastos que tuvo que asumir este para mantener el inmueble en el estado en que le había sido entregado al arrendatario por el retiro de escombros y material de construcción no autorizado en el predio objeto del arriendo.

**TERCERA:** Que se declare que ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. ADEUDA AL CONVOCANTE UNA SUMA POR ESTABLECER, pero determinable por los valores variables del canon de arrendamiento que deben liquidarse con base en el promedio de las ventas mensuales de las estaciones aledañas a la ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EL MONINO, desde la fecha en que TERPEL abandonó la explotación de la estación (Diciembre de 2013) hasta la fecha de restitución de la ESTACION DE SERVICIO al convocante, para determinar las sumas de dinero que ORGANIZACIÓN TERPEL ha dejado de pagar como parte del canon por la porción variable que contractualmente está establecida en el 30% del margen de utilidad que recibe el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendido en la estación, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden.

Parágrafo: Se entiende para efectos de este contrato, que el margen de utilidad del distribuidor minorista es aquel que se encuentra estipulado en la resolución pertinente expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

**CUARTA:** Que como consecuencia de los incumplimientos antes declarados, se condene a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a pagar a favor del arrendador convocante la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que se encuentra pactada de manera expresa como **clausula penal** en la cláusula SEPTIMA del contrato de arriendo de fecha 4 de octubre de 1995.

**QUINTA:** Que como consecuencia de los incumplimientos contractuales se condene a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a **resistir al arrendador convocante la ESTACION DE SERVICIO TERPEL EL MOLINO EN UN TERMINO NO MAYOR A LOS 10 DIAS HABILES** y dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 4 de octubre de 1995.

**IV PRUEBAS**

- a) Poder a mi contenido.
- b) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ORGANIZACION TERPEL S.A. NIT. 830.095.213-0

**GESTION LEGAL INTEGRAL**  
**ABOGADOS CONSULTORES**

- c) Copia del contrato de arrendamiento de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO de fecha 4 de octubre de 1995 suscrito por el convocante con TERPEL DE LA SABANA hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.
- d) Original del documento peritaje o dictamen de parte elaborado por la empresa COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTEGRALES SAS NIT. 900.768.357-5 Sobre la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO.
- e) Copia de la factura de venta No 2004 de fecha 12 de Marzo de 2015 por la suma de \$127.707.360 emitida por la sociedad INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8.
- f) Copia de la factura de venta No 2005 de fecha 22 de Abril de 2015 por la suma de \$26.685.120 emitida por la sociedad INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8.
- g) Copia de la factura No. 0215 del 31 de julio de 2016, emitida por el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a cargo de la ORGANIZACIÓN TERPEL por la suma \$10.534.775 por concepto de arriendo.

**V.- NOTIFICACIONES**

El convocado ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., sociedad comercial representada por la Señora SYLVIA ESCOVAR GOMEZ, identificada con la C. C. No. 51.615.762 recibirá notificaciones en su domicilio ubicado en la Carrera 7 No.75-51 Of Piso 13-1 de Bogotá y Teléfono 3175353. Correo electrónico: [infoterpel@terpel.com](mailto:infoterpel@terpel.com)

El Convocante, ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, recibirá notificaciones en la Calle 54 # 4-10 de Bogotá, Teléfono 5416444.

El suscrito apoderado del convocante, HERNANDO GARCÍA ORTIZ, recibirá notificaciones en la secretaria del centro de Conciliación o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Calle 54 No 4 -10 de Bogotá, teléfono 5416444 correo electrónico: [hegortiz@gmail.com](mailto:hegortiz@gmail.com)

Del Señor Director del centro de Conciliación y Arbitraje,

  
**HERNANDO GARCÍA ORTIZ**  
 C.C. No.79.367.090 de Bogotá  
 T.P. 56767 del Consejo Superior de la Judicatura

**EMITENTE**

Nombre/ Razón Social:  
SUPERINTENDENCIA DE  
SOCIEDADES  
INSTRUMENTACIÓN - BOGOTÁ  
Dirección: AVENIDA EL OVALÓN #  
51-00

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 111321161

Envío: 0197343068000

**DESTINATARIO**

Nombre/ Razón Social:  
GARCIA ORTIZ HERNANDO

Dirección: CALLE 54 NO 4 - 10

Ciudad: BOGOTÁ D.C.

Departamento: BOGOTÁ D.C.

Código Postal: 110231200

Fecha Pre-Admisión:  
20170317 14:27:11

No. Documento: 2017-01-119144



ININTENDENCIA  
SOCIEDADES

Doctor  
HERNANDO GARCIA ORTIZ  
Señor  
ORLANDO CABEZA PEÑARANDA  
Calle 54 No 4 - 10  
BOGOTÁ D.C.



Al contestar cite el No. 2017-01-134861

Tipo: Salida Fecha: 27/03/2017 09:21:33 AM  
Trámite: 11010 - SOLICITUDES POR CENTRO DE CONCILIACION  
Sociedad: 830099213 - ORGANIZACION TERPE Exp. 39547  
Remite: 116 - GRUPO DE CONCILIACION Y ARBITRAMIENTO S  
Destino: 79367090 - GARCIA ORTIZ HERNANDO  
Folios: 12 Anexo: 00  
Tipo Documental: OFICIO Consecutivo: 116-069650

Asunto: Citación a audiencia de conciliación extrajudicial

Mediante escrito radicado con el número 2017-01-119144 del día 21 de marzo de 2017 el Doctor HERNANDO GARCIA ORTIZ con CC 79.367.090 y tarjeta profesional de abogado 56767 en calidad de apoderado del señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA solicito una conciliación con el objeto de solucionar las posibles diferencias presentadas con la sociedad ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. basado en lo siguiente:

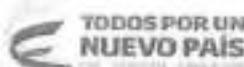
I. OBJETO DE LA CONCILIACION

El objeto de esta solicitud es definir un acuerdo entre las partes, respecto del conflicto surgido con ocasión del incumplimiento por parte de la CONVOCADA de sus obligaciones contractuales como ARRENDATARIA de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO, y para que responda por los perjuicios civiles materiales y morales que le ha generado a EL ARRENDADOR por el estado deplorable de abandono en que se encuentra la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO, por culpa exclusiva de la arrendataria, cuya habilitación o reconstrucción para que se encuentre en el buen estado de servicio para el cual fue arrendada, ascienden a una suma superior a los DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (2.125.784.960,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, más otro tanto que se establecerá en el curso del proceso correspondiente al canon de arrendamiento que la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. le ha dejado de pagar al arrendador, y que corresponde a un porcentaje establecido CONTRACTUALMENTE del valor de las ventas diarias y mensuales si la ESTACIÓN estuviere EN PERFECTO ESTADO DE SERVICIO Y FUNCIONAMIENTO.

II. HECHOS

Constituyen hechos relevantes para el presente asunto, los que a continuación se anuncian.

1. El señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, en su calidad de propietario del lote y de las construcciones que conforman la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO, suscribió



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos con integridad por un País sin corrupción.

Entidad No. 1 en el Índice de Transparencia de las Entidades Públicas, ITEP.

[www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) / [webmaster@supersociedades.gov.co](mailto:webmaster@supersociedades.gov.co) - Colombia





con la sociedad comercial TERPEL DE LA SABANA S.A. un contrato de arrendamiento comercial sobre dichas instalaciones suscrito el día 3 de octubre de 1995.

2. El objeto del contrato consistió en "conceder el goce de un inmueble que consta de un Lote en el cual se encuentra la estación de Servicios TERPEL EL MOLINO junto con una oficina que consta de sala de juntas y sala de recepción totalmente equipada como consta en el inventario adjunto, así como un cuarto para monta llantas, un apartamento con cocineta, baño, habitación y patio de ropas. Igualmente hace parte del contrato una Concesión de helados San Jerónimo y un restaurante."

3. El inmueble objeto del contrato queda ubicado en el Cruce de Siberia Kilómetro 4 de la vía a Cota, departamento de Cundinamarca.

4. Los linderos del inmueble entregado en arriendo son los siguientes: Lote de terreno que se segrega del de mayor extensión denominado "EL PORVENIR", junto con las construcciones en él existentes, excepto, los surtidores, tanques y avisos que son propiedad de terpel de la sabana y su instalación de energía, ubicado, en la vereda de VUELTA GRANDE, en el municipio de COTA, Departamento de Cundinamarca inscrito en el "CATASTRO" bajo el numero: 00-0004-142, lote de terreno materia de esta venta con una cavidad o extensión superficial aproximada de doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800 M2) (1 hectárea y 2.800 mts cuadrados), el cual para efectos de matrícula y catastro se denominará "EL MOLINO" cuyos linderos y medidas especiales tomados del plano topográfico que se protocoliza son: partiendo del mojón "A", localizado junto a un poste de concreto, situado en el costado Norte del sitio en donde se bifurca la carretera de Funza a Cota, con la carretera Tenjo.-Con dirección NorteEste y ciento sesenta metros (160.00 mts.), se encuentra el mojón "B" colindando con la carretera central de Funza a Cota. Del Mojón "B", con dirección Norte-Oeste y ochenta y dos metros cuarenta y cuatro centímetros (82.44 mts), al vértice (C), colindando con terrenos del predio EL PORVENIR, Del mojón "C" se continúa con rumbo Sur-Oeste y ciento seis metros dieciocho centímetros (106.18 mts), al mojón "D" situado en la cerca de alambre al borde de la carretera a Tenjo-Colindando en este costado con terrenos del predio EL PORVENIR de la Sociedad "QUINTERO MARTINEZ LTDA" del mojón "D" se regresa a cerrar en el punto de partida o mojón "A", con dirección Sur Este y ciento veinte metros tres centímetros (120.000 mts) de longitud, colindando en este trayecto con la carretera a Tenjo.

5. El canon de arrendamiento inicial al momento de la suscripción del contrato está integrado por varios conceptos de la siguiente manera:

El canon de arrendamiento será cancelado por TERPEL de la siguiente manera:

a) Por concepto de arrendamiento de la oficina, el cuarto para monta llantas, el apartamento y la concesión de helados la suma mensual fija de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE, pagaderos, dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual

b) Por concepto de arrendamiento del restaurante, la suma mensual de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) M/CTE pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden PARAGRAFO: El canon por concepto de arrendamiento del restaurante será revisado por las partes pasados los tres primeros meses de este contrato y se reajustará de acuerdo a los resultados obtenidos por las

ventas en ese establecimiento hasta llegar para el primer año a DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000) M/CTE. El canon del restaurante se reajustará anualmente en el IPC + 2 puntos y el canon de la oficina se reajustara anualmente en un porcentaje equivalente al IPC.

c) Por concepto de combustible se pagara el 30% del margen de utilidad que recibe el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendido en la estación, pagadero dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden.

Parágrafo: Se entiende para efectos de este contrato, que el margen de utilidad del distribuidor minorista es aquel que se encuentra estipulado en la resolución pertinente expedida por el Ministerio de Minas y Energía.

4. El término inicial de duración del contrato fue de tres años, prorrogables por penados sucesivos de un año.

Como quiera que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 4 de octubre de 1995, y se encuentra vigente, se entiende que el contrato se ha venido prorrogando automáticamente y los cánones de arrendamiento han sufrido los incrementos de que trata la cláusula relativa al canon.

5. El arrendatario a Diciembre de 2016 recibe un canon de arrendamiento cuyos componentes son los siguientes:

30% margen minorista resolución de combustibles	\$3.636.505
ARRIENDO RESTAURANTE Y CAFETERIA	\$3.516.658
CANON LOCALES Y OFICINA	\$ 1.921.540
SUBTOTAL	\$ 9.081.703
IVA	\$ 4.453.072
TOTAL	\$10.534.775

6. De conformidad con la cláusula quinta del contrato relativa a mejoras, El arrendatario se obligó a:

b) EL ARRENDATARIO se compromete a la construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase en un término no mayor a 8 (ocho) meses contados a partir de la firma del presente contrato asumiendo en su totalidad el costo de la obra...

7. El arrendatario ORGANIZACION TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA

Incumplió la obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo de engrase estipulado en el literal b de la cláusula quinta del contrato y a la fecha de convocatoria a la conciliación NO la ha construido.

8.- En relación con la destinación del inmueble las partes acordaron en la estipulación TERCERA: DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO se obliga a usar el inmueble para la explotación de una estación de servicio denominada TERPEL EL MOLINO y queda desde

ya autorizada a subarrendar el inmueble objeto de este contrato sin necesidad de autorización alguna por parte del arrendador.

El arrendatario ha venido incumpliendo la obligación de explotar el inmueble como ESTACIÓN DE SERVICIO toda vez que desde Diciembre de 2013 la estación se encuentra sin ser explotada de acuerdo al contrato, desocupada y en estado de abandono causándole graves perjuicios al arrendador, por la pérdida de clientela y la pérdida de mercado.

9.- En relación con el estado y la forma como fue recibido el inmueble las partes estipularon lo siguiente: CUARTA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de esta convención en el estado físico y conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte integral de este contrato; en el mismo se determinan los servicios cosas y usos conexos y adicionales. El arrendatario a la terminación del contrato deberá devolver al arrendador el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y el uso legítimo.

El arrendatario recibió la estación de servicio para el uso o destinación pactada por las partes, uso que el arrendatario abandono o dejó de explotar desde Diciembre de 2013, siendo responsable de reparar al arrendador los perjuicios por el estado deplorable de abandono en que se encuentra la estación, el cual no es implemente un deterioro normal por el uso, sino un abandono de la estación, conducta reprochable y generadora de perjuicios a su propietario, pues la arrendataria se ha abstenido de efectuar los mantenimientos y reparaciones locativas a que por ley está obligado, y se ha abstenido de mantenerla habilitada y desde hace más de tres años NO en estado de servicio al público.

10.- Las partes incluyeron una cláusula penal contenida en la estipulación séptima del contrato en los siguientes términos. SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL: el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato la constituirá en deudor de la otra por la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) M/CTE, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento

11.- La norma especial en materia de arrendamiento que contiene las obligaciones de conservar y mantener la cosa entregada en arriendo es el artículo 1604 del Código civil que dispone:

ARTICULO 1606. <OBLIGACIÓN DE CONSERVAR LA COSA> La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.

12.- La arrendataria a se encuentra obligada a explotar el inmueble como estación de servicio y debe encontrarse habilitada para cumplir con su objeto el cual es servir de estación de servicio de combustible para el suministro al público de gasolina y otros servicios para lo cual fue habilitada.

13. De conformidad con el peritaje técnico encomendado por el propietario a la empresa COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTELIGENTES NIT. 900.768.357 representada por su GERENTE HUGO ALBERTO MIRANDA ÁLVAREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.588.547, y suscrito por los ingenieros MARIO ADOLFO NOGUERA VERGARA C.C. 92.502.951 Y MP 08700-49365 ATL, así como por la Ingeniera Ambiental TATIANA ARANGO GARCÍA MP 63228098451 QND, han establecido que la estación de servicio para que quede habilitada y cumpla con la totalidad de normas legales vigentes para la ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE se le deben realizar obras de adecuación y mejoras para que quede en

estado de servir por la suma de UN MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 1.808.746.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

Las obras que se requieren de conformidad con el peritaje privado o de parte que se anexa como prueba documental pericial comprenden 14 conceptos, así:

TOPOGRAFÍA Y REPLANTEO DE ÁREA	\$238.516.000
RETIROS Y RELLENOS DE ÁREAS	\$ 63.600.000
PAVIMENTACIÓN	\$ 734.300.000
DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ISLAS	\$ 15.000.000
REPOTENCIACIÓN DE TANQUES	\$ 83.120.000
REUBICACIÓN DE ESTRUCTURAS	\$ 56.676.000
CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE VIGAS PERIMETRALES Y REJILLAS DE AGUAS LLUVIAS	\$ 40.095.000
TUBERIAS AGUAS INDUSTRIALES, AGUAS LLUVIAS RESPUESTOS Y EQUIPOS	\$ 94.434.000
INSTALACIONES ELÉCTRICAS EXTERIORES	\$ 265.305.000
CASETA DE LODOS	\$ 51.000.000
CASETA DE LODOS	\$ 4.500.000
TRAMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL EDS	\$ 12.737.000
MANTENIMIENTO LOCATIVO DE AREA ADM/TIVA	\$ 80.000.000
CENTRO DE LUBRICACIÓN	\$ 97.200.000
SUBTOTAL	\$1.808.746.000
AIU	\$ 162.787.140
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.971.533.140</b>

TOTAL ESTIMACIÓN DE DAÑOS Y REPARACIONES NECESARIAS PARA HABILITAR LA ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ADECUARLA A LA TOTALIDAD DE NORMAS Y REQUISITOS LEGALES Y AMBIENTALES

UN MIL NOVECIENTOS SETENTA UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA PESOS (1.971.533.140,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

14.- Durante la tenencia de la ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO por parte de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., los administradores de la estación, funcionarios



dependientes de la Organización Terpel, permitieron o toleraron que en la parte de atrás de la estación procedieran a botar residuos y material de construcciones, hecho que obligó a mi representado a tener que contratar los servicios de un tercero para retirar el material que había sido depositado (votado) sin autorización del propietario del predio, para lo cual se contrató los servicios de la empresa INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8, empresa que procedió al retiro de los residuos ajenos al inmueble, trabajos que ascendieron a la suma de \$ 153.900.000 MAS IVA, para un total de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, suma que fue incorporada en las facturas de venta números 2004 del 12 de marzo de 2015 y 2005 del 22 de abril de 2015, por los siguientes valores:

Factura No.	2004
Fecha Emision	12 de marzo de 2015
Valor	\$ 127.300.000,00
Iva	\$ 407.360,00
Subtotal	\$ 127.707.360,00

Factura No.	2015
Fecha Emision	22 de abril de 2015

Valor	\$ 26.600.000,00
Iva	\$ 85.120,00
Subtotal	\$ 26.685.120,00

**Sumatoria \$ 154.392.480,00**

Son CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.

15.- Por lo anterior, convocamos a esta audiencia de conciliación extrajudicial, a fin de dirimir los conflictos surgidos entre las parte derivados de la relación contractual y llegar a un acuerdo de pago por los daños que por su negligencia y desidia le han causado al inmueble ARRENDADO la ORGANIZACIÓN TERPEL, y que, en principio, estimamos en la suma de dinero que a continuación se expresa:

DOS MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (2.125.784.960,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA  
FUNDAMENTOS DE DERECHO

En el asunto en estudio EL DAÑO, se representa en el menoscabo patrimonial que se le causo a mi poderdante, al mantener la ESTACIÓN DE SERVICIO, abandonada y fuera de servicio al público.

Al respecto el Código Civil Colombiano establece:

ARTICULO 1613. INDEMNIZACION DE PERJUICIOS. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

ARTICULO 1614. DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE. Entiéndase por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

En el caso en estudio procedemos analizar:

DAÑO EMERGENTE: El cual se encuentra representada en la pérdida económica que ha sufrido mi representado debido al incumplimiento del objeto del contrato

por parte de la ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA al incumplir la obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo de engrase, de conservar, mantener y custodiar debidamente el inmueble objeto del contrato.

LUCRO CESANTE: El cual se encuentra representado en el porcentaje de ganancia variable que ha dejado de recibir mi representado, debido a que la ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA no suspendió la explotación económica de la ESTACIÓN DE SERVICIO, y en su actuar no ha observado la debida diligencia que le corresponde a buen hombre de negocios, quien debe procurar obtener el mayor provecho y utilidad de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO; así mismo Y EL ABANDONO o suspensión intempestiva e injustificada de la explotación de Estación ha ocasionado la perdida de la clientela que como usuarios permanentes y esporádicos utilizan los servicios que se prestaban en la estación

La indemnización por el porcentaje variable que el convocante ha dejado de recibir como la perdida de clientela será establecida mediante dictamen pericial

Una Estación de Servicio está vendiendo un promedio de \$                    lo que significa que mi representado estaría recibiendo por ese 30% del margen del minorista la suma de \$ suma que ha dejado de pagar TERPEL S.A. al no explotar la ESTACIÓN DE SERVICIO, cancelándole solamente el mínimo recibido por la estación de servicio.

### III. SOLICITUD

Citar ante el centro de conciliación y arbitraje empresarial de la Superintendencia de Sociedades a la sociedad comercial denominada ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. NIT. 830.092.213-0, sociedad comercial con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por escritura pública No. 6038 del 21 de Noviembre de 2011 de la Notaria 6 de Bogotá, sociedad que absorbió a la empresa TERPEL DE LA SABANA S.A., mediante escritura pública No. 5303 del 14 de Septiembre de 2009 de la Notaria 37 de Bogotá, sociedad representada legalmente por su Presidente SYLVIA ESCOBAR

GOMEZ, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.615.762 o por quien haga sus veces, de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y se diriman los conflictos directa o indirectamente relacionados con las siguientes pretensiones:

PRIMERO: Que se declare que ORGANIZACIÓN TERPEL SAS NIT incumplió el contrato de arrendamiento suscrito con su arrendador Orlando Cabeza Peñaranda, pues incumplió las siguientes obligaciones:

1.1 El arrendatario ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA incumplió la obligación de construir la rampa para lavado y el cárcamo de engrase estipulada en el literal b de la cláusula quinta del contrato y a la fecha de convocatoria a la conciliación NO la ha construido. Esta obra tiene un costo por la suma de \$97.200.000 de conformidad con el dictamen de parte elaborado por la empresa COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTELIGENTES, que se allega con la presente convocatoria

1.2. El arrendatario ORGANIZACIÓN TERPEL Y/O TERPEL DE LA SABANA, incumplió la obligación de conservar y mantener debidamente el inmueble objeto de arriendo cuya explotación económica se le entregó y que para tal efecto debe cumplir con las obligaciones que le imponen las normas legales aplicables para las estaciones de servicios automotriz en los términos de los Decretos 1521 de 1998 modificado por el decreto 4299 de 2005.

El incumplimiento de las obligaciones a cargo de arrendatario, como son las de efectuar las reparaciones locativas y mantener debidamente conservado el inmueble, conservación que debe estar directamente relacionada con el cumplimiento de la totalidad de obligaciones que las normas legales vigentes aplicables para mantener debidamente habilitada la ESTACIÓN DE SERVICIO para su explotación económica como estación de servicio (distribuidor minorista), habilitada, abierta al público y ejerciendo su objeto social, incumplimiento que conlleva para la arrendataria una responsabilidad civil contractual que la hace merecedora al pago de una indemnización a favor del arrendador determinada por el peritaje o dictamen de parte elaborado por el tercero COMBUSTIBLES LIMPIO SOLUCIONES INTELIGENTES SAS por la suma de UN MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS (\$ 1.808.746.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

Las obras que se requieren de conformidad con el peritaje privado o de parte que se anexa como prueba documental pericial comprenden 14 conceptos, así:

TOPOGRAFÍA Y REPLANTEO DE ÁREA	\$238.516.000
RETIROS Y RELLENOS DE ÁREAS	\$ 63.600.000
PAVIMENTACIÓN	\$ 734.300.000
DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ISLAS	\$ 15.000.000
REPOTENCIACIÓN DE TANQUES	\$ 83.120.000
REUBICACIÓN DE ESTRUCTURAS	\$ 56.676.000
CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE VIGAS PERIMETRALES Y REJILLAS DE AGUAS LLUVIAS	\$ 40.095.000
TUBERIAS AGUAS INDUSTRIALES, AGUAS LLUVIAS	\$ 94.434.000
RESPUESTOS Y EQUIPOS	\$ 265.305.000
INSTALACIONES ELÉCTRICAS EXTERIORES	\$ 51.000.000
CASETA DE LODOS	\$ 4.500.000
TRAMITE AMBIENTAL Y MANEJO AMBIENTAL EDS	\$ 12.737.000
MANTENIMIENTO LOCATIVO DE AREA ADM/TIVA	\$ 80.000.000
CENTRO DE LUBRICACIÓN	\$ 97.200.000
SUBTOTAL	\$1.808.746.000
AIU	\$ 162.787.140
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.971.533.140</b>

TOTAL ESTIMACIÓN DE DAÑOS Y REPARACIONES NECESARIAS PARA HABILITAR LA ESTACIÓN DE SERVICIOS Y ADECUARLA A LA TOTALIDAD DE NORMAS Y REQUISITOS LEGALES Y AMBIENTALES

UN MIL NOVECIENTOS SETENTA UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTÁ PESOS (1.971.533.140,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

SEGUNDA: Que se declare que ORGANIZACION TERPEL S.A. Y/O TERPEL DE LA SABANA, incumplió su obligación de mantener debidamente custodiado el inmueble que le fue entregado en arriendo y permitió que terceros depositaran sin autorización del propietario arrendador material de residuo y desechos de construcciones que dieron lugar a que el propietario arrendador hubiera contratado los servicios de un tercero para retirar el material que había sido depositado (votado) sin autorización del propietario del predio, para lo cual se contrató los servicios de la empresa INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8, empresa que procedió al retiro de los residuos ajenos al inmueble, trabajos que ascendieron a la suma de \$ 153.900.000 más IVA, para un total de



CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, suma que fue incorporada en las facturas de venta números 2004 del 12 de marzo de 2015 y 2005 del 22 de abril de 2015, por los siguientes valores

Factura No.	2004
Fecha Emisión	12 de marzo de 2015
Valor	\$ 127.300.000,00
Iva	\$ 407.360,00
Subtotal	\$ 127.707.360,00
Factura No.	2005
Fecha Emisión	22 de abril de 2015
Valor	\$ 26.600.000,00
Iva	\$ 85.120,00
Subtotal	\$ 26.685.120,00
<b>Sumatoria</b>	<b>\$ 154.392.480,00</b>

Como consecuencia del incumplimiento del deber de custodia y vigilancia del inmueble, la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. debe ser condenada al pago de la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS (\$154.392.480,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a favor del ARRENDADOR, para reintegrar los gastos que tuvo que asumir este para mantener el inmueble en el estado en que le había sido entregado al arrendatario por el retiro de escombros y material de construcción no autorizado en el predio objeto del arriendo.

TERCERA: Que se declare que ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. ADEUDA AL CONVOCANTE UNA SUMA POR ESTABLECER, pero determinable por los valores variables del canon de arrendamiento que deben liquidarse con base en el promedio de las ventas mensuales de las estaciones aledañas a la ESTACIÓN DE SERVICIO TERPEL EL MONINO, desde la fecha en que TERPEL abandonó la explotación de la estación (Diciembre de 2013) hasta la fecha de restitución de la ESTACION DE SERVICIO al convocante, para determinar las sumas de dinero que ORGANIZACIÓN TERPEL ha dejado de pagar como parte del canon por la porción variable que contractualmente está establecida en el 30% del margen de utilidad que recibe el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendido en la estación, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada periodo mensual, al arrendador o a su orden.

Parágrafo: Se entiende para efectos de este contrato, que el margen de utilidad del distribuidor minorista es aquel que se encuentra estipulado en la resolución pertinente expedida por el Ministerio de Minas y Energía

CUARTA: Que como consecuencia de los incumplimientos antes declarados, se condene a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a pagar a favor del arrendador convocante la suma

de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que se encuentra pactada de manera expresa como clausula penal en la cláusula SEPTIMA del contrato de arriendo de fecha 4 de octubre de 1995.

QUINTA: Que como consecuencia de los incumplimientos contractuales se condene a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a restituir al arrendador convocante la ESTACION DESERVICIO TERPEL EL MOLINO EN UN TERMINO NO MAYOR A LOS 10 DIAS HABILES y dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 4 de octubre de 1995.

#### IV PRUEBAS

- a) Poder a mi conferido.
- b) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad ORGANIZACION TERPEL S.A. NIT. 830.095.213.0
- c) Copia del contrato de arrendamiento de la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO de fecha 4 de octubre de 1995 suscrito por el convocante con TERPEL DE LA SABANA hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.
- d) Original del documento peritaje o dictamen de parte elaborado por la empresa COMBUSTIBLES LIMPIOS SOLUCIONES INTEGRALES SAS NIT. 900.768.357-5 Sobre la ESTACIÓN DE SERVICIO EL MOLINO.
- e) Copia de la factura de venta No 2004 de fecha 12 de Marzo de 2015 por la suma de \$127.707.360 emitida por la sociedad INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8.
- f) Copia de la factura de venta No 2005 de fecha 22 de Abril de 2015 por la suma de \$26.685.120 emitida por la sociedad INVERSIONES B.C. DE LA SABANA SAS NIT. 800.214.077-8.
- g) Copia de la factura No. 0215 del 31 de julio de 2016, emitida por el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a cargo de la ORGANIZACIÓN TERPEL por la suma \$10.534.775 por concepto de arriendo.

#### V.- NOTIFICACIONES

EL convocado ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., sociedad comercial representada por la Señora SYLVIA ESCOVAR GOMEZ, identificada con la C. C. No. 51.615.762 recibirá notificaciones en su domicilio ubicado en la Carrera 7 No.75-51 Of Piso 13-1 de Bogotá y Teléfono 3175353. Correo electrónico: [infoterpel@terpel.com](mailto:infoterpel@terpel.com)

El Convocante, ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, recibirá notificaciones en la Calle 54 # 4-10 de Bogotá, Teléfono 5416444.

El suscrito apoderado del convocante, HERNANDO GARCÍA ORTIZ, recibirá notificaciones en la secretaría del centro de Conciliación o en mi oficina particular de abogado ubicada en la Calle 54 No 4 -10 de Bogotá, teléfono 5416444 correo electrónico: [hkortiz@gmail.com](mailto:hkortiz@gmail.com)



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

12/12  
OFICIO  
2017-01-134851  
ORGANIZACION TERPEL S.A.

Para el Centro de Conciliación y Arbitraje Empresarial de la Superintendencia de Sociedades es grato prestarle nuestros servicios como alternativa para la solución sus conflictos mediante la conciliación. Por ello me permito citarlo a la Audiencia de Conciliación que se llevará a cabo en nuestras instalaciones, ubicadas en la Avenida El Dorado No. 51 – 80, primer piso, sala de conciliación No. 1, en la ciudad de Bogotá, D.C., teléfono 2201050, correo electrónico [conarbitraje@supersociedades.gov.co](mailto:conarbitraje@supersociedades.gov.co) el día 27 de abril de 2017 a las 2 y 30 p.m. No se garantiza la disponibilidad de parqueadero.

De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 1° de la Ley 640 de 2001, las partes deberán asistir personalmente a la audiencia de conciliación. Así mismo le recordamos que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la misma ley, si no comparece a la audiencia de conciliación y no justifica la inasistencia dentro de los tres (3) días siguientes, su conducta podrá ser considerada como indicio grave en contra de sus pretensiones o de sus excepciones de mérito en un eventual proceso judicial que verse sobre los mismos hechos.

Cordialmente,

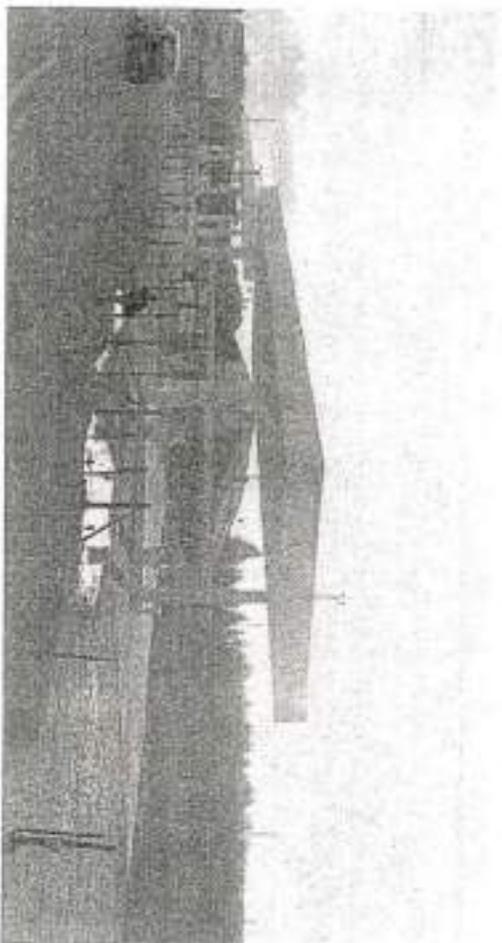
**CARLOS ALBERTO ORREGO OCAMPO**  
Coordinador Grupo de Conciliación y Arbitramento (E)

TRD: CONCILIACIONES  
CENTRO DE CONCILIACIÓN Y ARBITRAJE EMPRESARIAL DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES  
Código Centro: 3357

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

**TEXAN Ingeniería**

Diseño y Construcción de  
Instalaciones Industriales



Elaboró: Texan Ingeniería SAS  
Juan Camilo Ospina M.

**EVALUACION AMBIENTAL – EDS TERPEL EL MOLINO**  
**Bogotá, Colombia Junio 2018**

## TABLA DE CONTENIDO

1.	INTRODUCCION .....	4
1.1.	OBJETIVOS GENERALES .....	4
2.	LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN .....	4
3.	ANTECEDENTES .....	6
4.	COBERTURA GEOGRÁFICA .....	6
4.1.	CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL .....	6
4.1.1.	Clima.....	6
4.1.2.	Hidrología.....	6
4.1.3.	Geomorfología.....	9
4.1.4.	Usos del suelo.....	9
4.1.5.	Geología.....	12
4.1.6.	Hidrogeología.....	<i>[Error! Marcador no definido.</i>
4.1.7.	Identificación de la población en la zona de influencia de la estación.....	14
5.	ANÁLISIS FOTOGRÁFICO MULTITEMPORAL .....	18
	.....	18
6.	DESCRIPCIÓN DEL SITIO .....	19
6.1.	ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE .....	19
6.2.	DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLE.....	22
6.3.	SISTEMAS DE MONITOREO.....	23
6.4.	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.....	24
6.5.	SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES.....	26
6.6.	RESIDUOS PELIGROSOS .....	26
6.7.	IMAGEN.....	26
6.8.	REVISIÓN EXPEDIENTE CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDIÁNOMARCA CAR .....	26
7.	ESTUDIO DE GAS EN SUELO.....	26
7.1.	RESULTADOS OBTENIDOS.....	27
8.	PERFORACIÓN E INSTALACIÓN POZOS DE MONITOREO .....	39
9.	MUESTREO DE SUELO Y AGUA SUBTERRÁNEA .....	43
10.	ANÁLISIS DE RESULTADOS .....	46
11.	MÉTODOS DE REMEDIACIÓN .....	46
12.	CONCLUSIONES.....	48
13.	BIBLIOGRAFÍA.....	49

## LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Localización estación de servicio El Molino.....	5
Figura 2. Sistema Hidrográfico.....	8
Figura 3. Usos del suelo .....	11
Figura 4. Geología local.....	13
Figura 5. Mapa de receptores sensibles y fuentes externas de contaminación.....	17
Figura 6. Ubicación pozos de monitoreo existentes .....	25
Figura 7. Isoconcentraciones de compuestos orgánicos a 0.5 m de profundidad.....	35
Figura 8. Isoconcentraciones de compuestos orgánicos a 1.0 m de profundidad.....	36
Figura 9. Isoconcentraciones de compuestos orgánicos a 1.5 m de profundidad.....	37
Figura 10. Isoconcentraciones de compuestos orgánicos a 2.0 m de profundidad.....	38
Figura 11. Ubicación pozos de monitoreo y dirección de flujo inferida .....	40

## LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Receptores Sensibles Potenciales identificados en un radio de 500 m alrededor del Sitio .....	16
Tabla 2. Tanques de almacenamiento .....	19
Tabla 3. Inspección pozos de monitoreo existentes.....	23
Tabla 4. Descripción perforaciones exploratorias.....	28
Tabla 5. Niveles piezómetros pozos instalados.....	41
Tabla 6. Matriz muestras enviadas al laboratorio .....	44

## 1. INTRODUCCION

TeXan Ingeniería fue la empresa encargada para realizar la Evaluación Ambiental en la Estación de Servicio Terpel El Molino ubicada en el Municipio de Cota, vereda Siberia departamento de Cundinamarca - Colombia. Esta evaluación se llevó a cabo siguiendo el documento "Manual Técnico para la ejecución de Análisis de Riesgos para sitios de distribución de derivados de Hidrocarburos" del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

El estudio se divide en dos etapas, la Evaluación Ambiental Fase I en la cual se realizó la recopilación de información general sobre el predio, visita a centros de información cartográfica y autoridades ambientales competentes, la inspección del sitio y sus alrededores. Seguido de la Evaluación Ambiental Fase II en la cual se realizaron perforaciones exploratorias, instalación de pozos de monitoreo y toma de muestras de suelo y agua subterránea para análisis de compuestos de interés de hidrocarburos. Las actividades de campo fueron realizadas del día 08 al 16 de junio de 2018

### 1.1. OBJETIVOS GENERALES

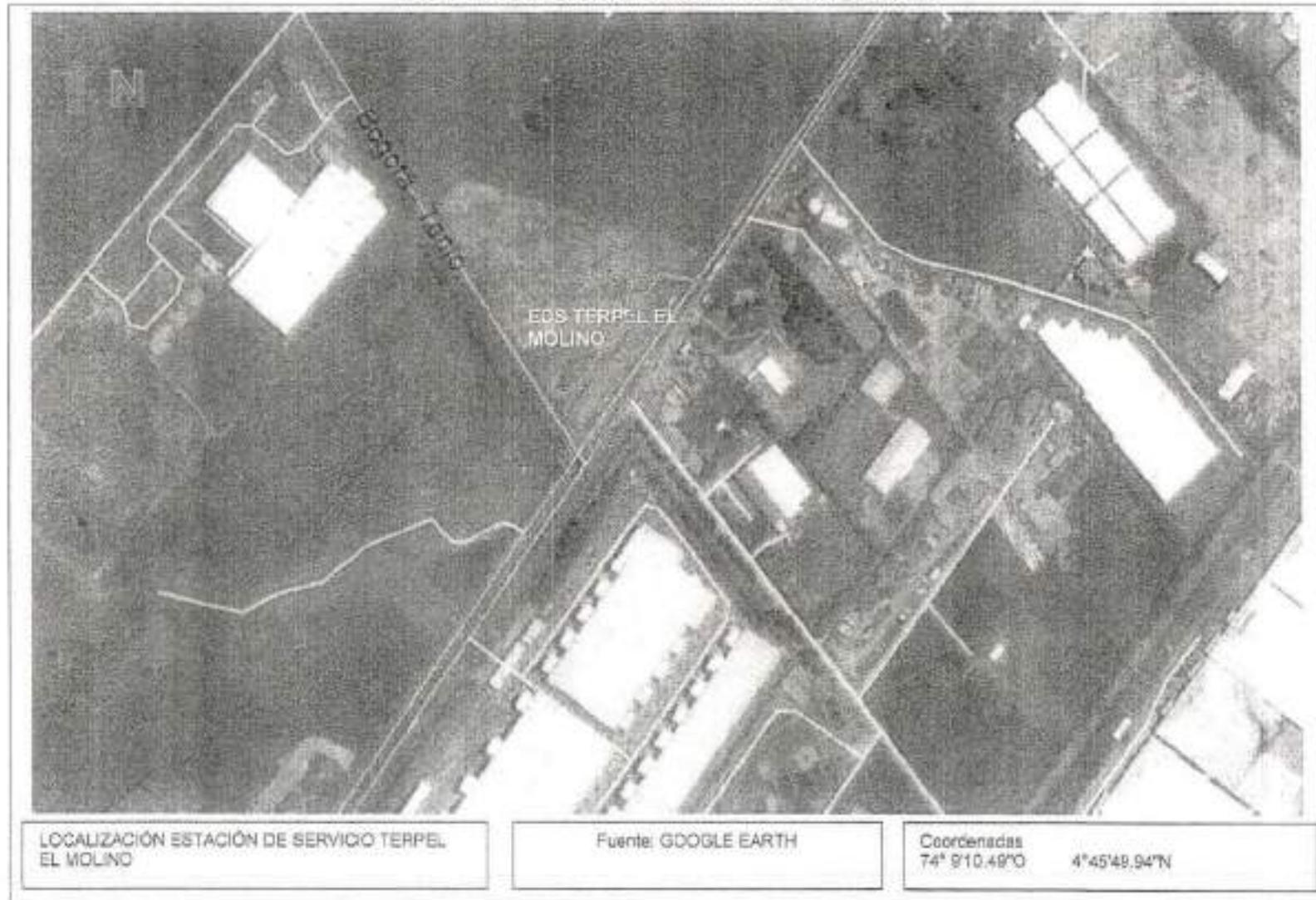
- Recopilar información específica del sitio y datos históricos de la estación de servicio y los alrededores.
- Realizar la inspección de la instalación para verificar la infraestructura instalada.
- Realizar la revisión documental existente en la instalación.
- Verificar información de la estación de servicio existente ante las autoridades ambientales competentes.
- Realizar un estudio de concentración de vapores orgánicos en la zona no saturada de la estación de servicio.
- Perforar e instalar cuatro pozos de monitoreo ambiental para la toma de muestras de suelo.
- Tomar muestras de agua subterránea en los cuatro pozos de monitoreo instalados.
- Análisis de muestras en laboratorio para los parámetros TPH DRO, TPH GRO y BTEX.
- Llevar a cabo el análisis de riesgos del sitio hasta el nivel 2 de evaluación.

## 2. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCION

La Estación de Servicio Terpel El Molino se encuentra ubicada en la dirección kilómetro 4 vía Cota – Siberia Municipio de Cota, departamento de Cundinamarca, Colombia. En la Figura 1 se encuentra la localización del sitio en estudio.

Nombre del establecimiento: Estación de Servicio Terpel El Molino  
Razón Social: ABC Inversiones de la Sabana  
Coordenadas: 74° 9'10.49"O 4°45'49.94"N

Figura 1. Localización Estación de Servicio El Molino



### 3. ANTECEDENTES

No se tienen antecedentes de la operación de la Estación de Servicio.

### 4. COBERTURA GEOGRAFICA

A continuación, se describen las características de los principales elementos ambientales del área de influencia en la cual se encuentra la estación de servicio, la cual corresponde a un radio de 500 metros a la redonda.

#### 4.1. CARACTERIZACION AMBIENTAL<sup>1</sup>

##### 4.1.1. Clima

De acuerdo con los valores promedios mensuales de temperatura registrados en las estaciones del IDEAM, el municipio registra una temperatura media de 13.7°C, influenciada por las variaciones de la altura entre los 2.548 y 3.050 msnm, con promedio en los valores 13.5 °C en la cabecera municipal y de 10,6° C aproximadamente en la parte más alta del cerro de Majuy. La siguiente figura representa la temperatura promedio mensual en el municipio. Los meses más fríos corresponden a los meses de febrero, julio, agosto y septiembre, que coinciden con la temporada de mayores vientos. Los más cálidos son mayo y junio.

##### 4.1.2. Hidrología

El territorio municipal de Cota hace parte de la cuenca del río Bogotá, una pequeña parte de la subcuenca del río frío al norte, una gran parte al sur de la sub-cuenca del río Chicú y a lo largo del municipio con microcuencas sin aguas superficiales a excepción de la quebrada La Hichitá la cual se ha ido recuperando. Las demás fuentes de agua y actual soporte del abastecimiento municipal lo constituyen las aguas subterráneas.

El siguiente cuadro muestra las diferentes fuentes de agua en el municipio:

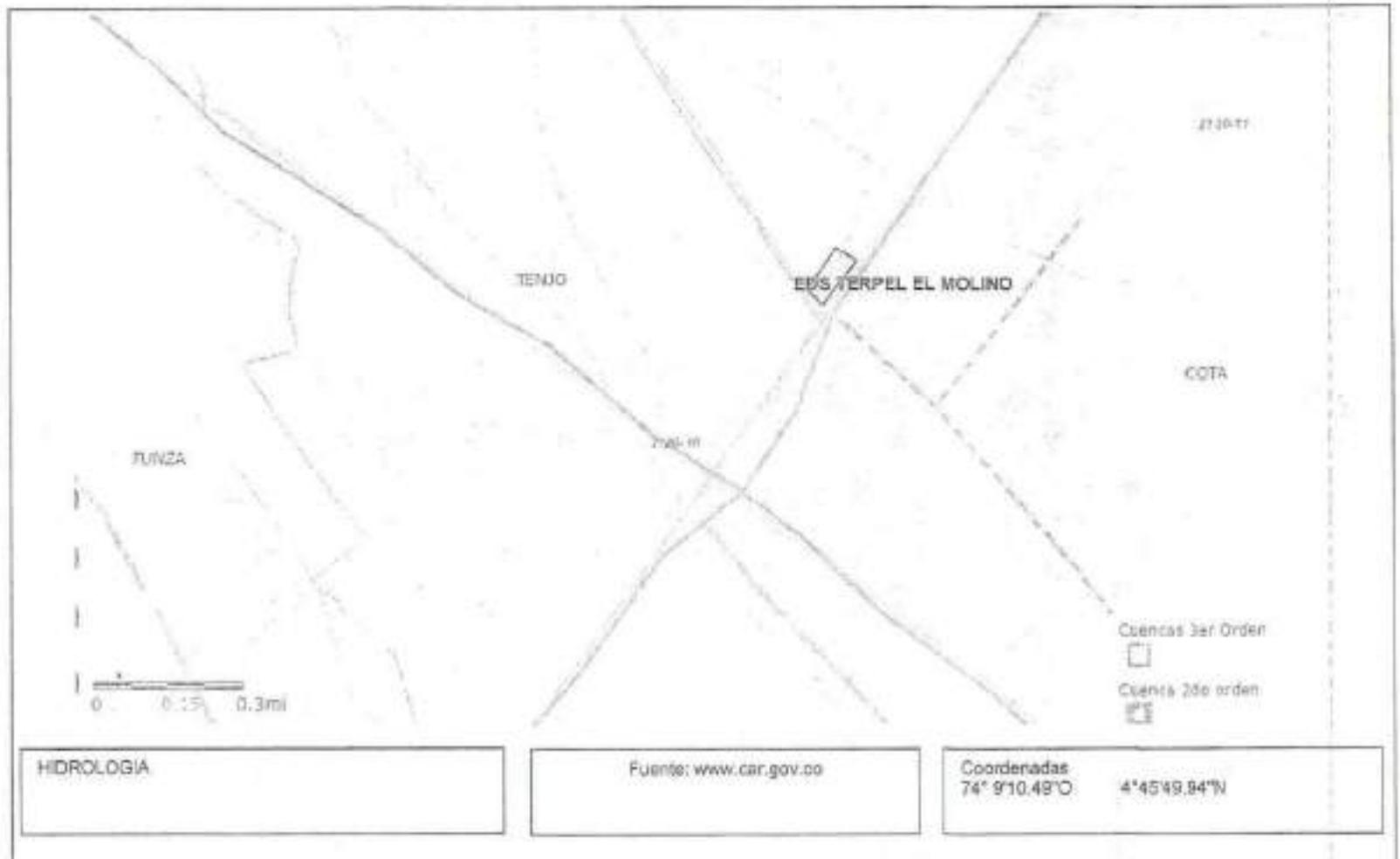
CUENCAS	SUBCUENCAS	MICROCUENCAS	CAUDAL	AREA APROX	CARACTERÍSTICAS
<b>Aguas superficiales</b>					
Río Bogotá	Río frío		20 l/s	345250 m <sup>2</sup>	Muy Contaminado
	Río Chicú			6000m <sup>2</sup>	Medianamente Contaminado
		Q. los manzanos		54000 m <sup>2</sup>	Contaminado
		Q. Cetime		5500m <sup>2</sup>	extinta
				3500 m <sup>2</sup>	extinta

<sup>1</sup> Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2000 Municipio de Cota Acuerdo 12 del 20 de octubre de 2008.

Humedales		Q. el Hoyo Quebrada Hichitá. La Florida		1200 m <sup>2</sup> 1500 m <sup>2</sup> 262700 m <sup>2</sup>	extinta Contaminado Contaminado
<b>Aguas subterráneas</b>					Buena calidad.
Formación terraza o sabana.	Hasta 200 m aprox.		Hasta 10L/S		
Formación Guadalupe	200 m a más de 600m.		Mayor de 20 l/s		

En la figura 2 se observa que en el área de influencia directa de la Estación de Servicio, no se encuentran cuentas o drenajes superficiales, se observan algunos drenajes los cuales se encuentran a más de 500 metros de la Estación de Servicio.

Figura 2. Sistema Hidrográfico



#### 4.1.3. Geomorfología

En el área de influencia de la Estación de Servicio se encuentran los abanicos formados por depósitos tipo coluvialuviales, de relieve ligeramente plano a inclinado con pendientes entre el 3 y el 12%, donde se presentan suelos profundos, bien drenados, de texturas medias, fertilidad media y con erosión ligera, se delimitaron las unidades de paisaje:

PA1: Con pastos y cultivos dedicados a ganadería extensiva y agricultura tradicional.

PA2: Con asentamiento disperso y actividades agropecuarias de subsistencia.

En las terrazas formadas por sedimentos fluvio-lacustres de la formación Sabana, de relieve plano a ligeramente plano, con pendientes entre el 1 y el 3 %, donde se presentan suelos profundos, bien drenados, de texturas medias y baja fertilidad, se presentan las unidades de paisaje:

PT1: Con pastos dedicados a ganadería extensiva y semi - intensiva, y cultivos de agricultura a escala comercial.

PT2: Con asentamiento disperso de parcelaciones campestres.

PT3: Con asentamiento urbano de la zona urbana

PT4: Con horticultura tradicional asociada con asentamiento rural medianamente disperso.

#### 4.1.4. Usos del suelo

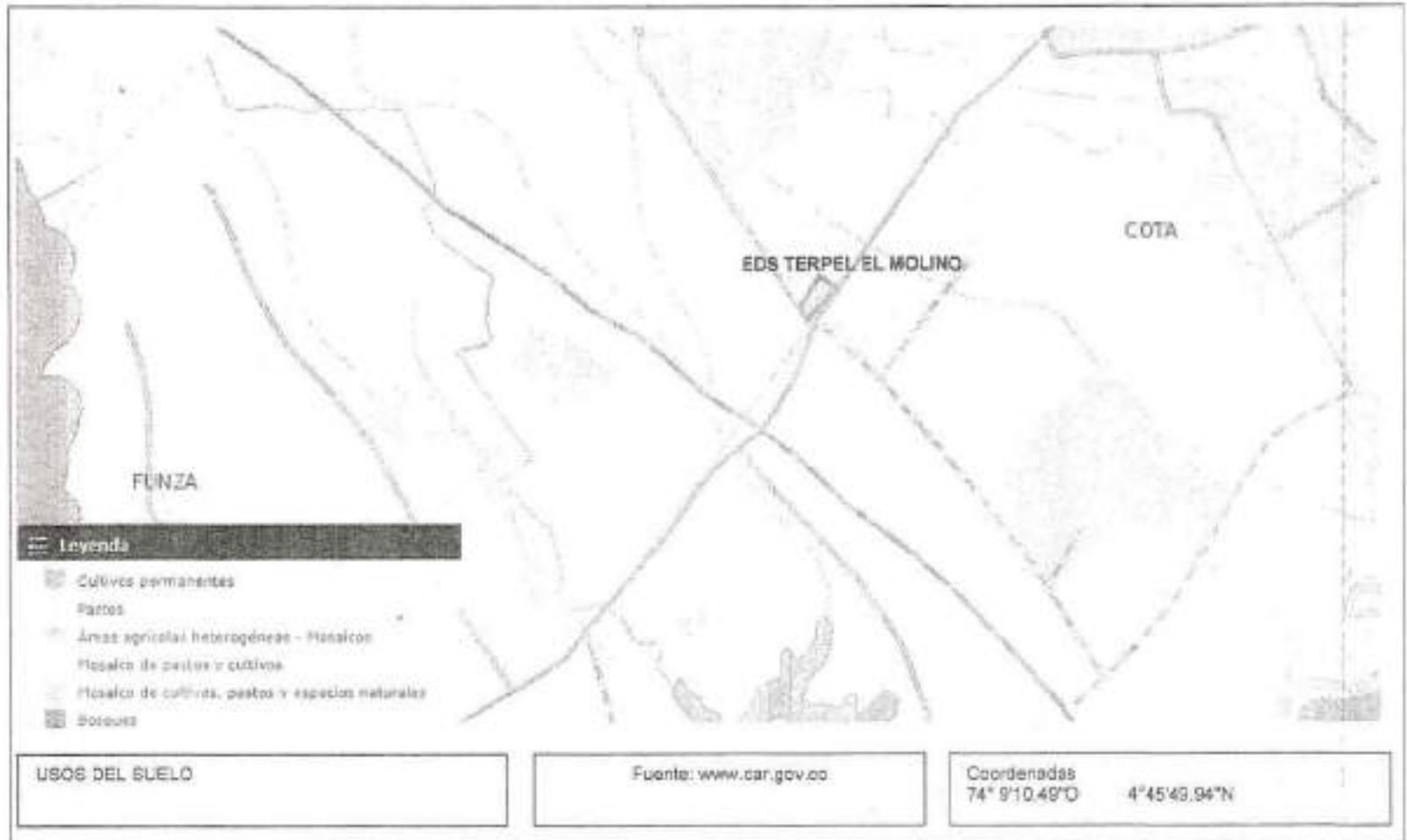
La clasificación de tierras por su capacidad de uso, se basa en los efectos combinados del clima y de las características poco modificables de las geoformas y los suelos, en cuanto a limitaciones en su uso, capacidad de producción, riesgo de deterioro del suelo y requerimientos de manejo.

El área en la cual se encuentra la Estación de Servicio corresponde a la Subclase IV. Esta unidad de capacidad la integran las tierras de relieve de planos de inundación del Río Bogotá, en climas frío húmedo y en menor proporción seco. Los suelos son imperfectamente drenados en la mayor parte de los casos, superficiales y moderadamente profundos, de texturas finas y medias, fertilidad moderada y baja y desde muy fuerte a moderadamente ácidos. Los mayores limitantes para el uso de estas tierras son las inundaciones ocasionales, el drenaje imperfecto y la poca profundidad efectiva de los suelos, originados por las fluctuaciones del nivel freático; en menor proporción les afectan frecuentes heladas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de

los semestres del año. Actualmente estas tierras están dedicadas a la ganadería semi-intensiva y en menor proporción a la agricultura intensiva y comercial.

De acuerdo a la Figura 3, se observa que la Estación de Servicio Terpel El Molino se encuentra en uso el suelo con cobertura mosaico de pastos y cultivos.

Figura 3. Usos del suelo



#### 4.1.5. Geología

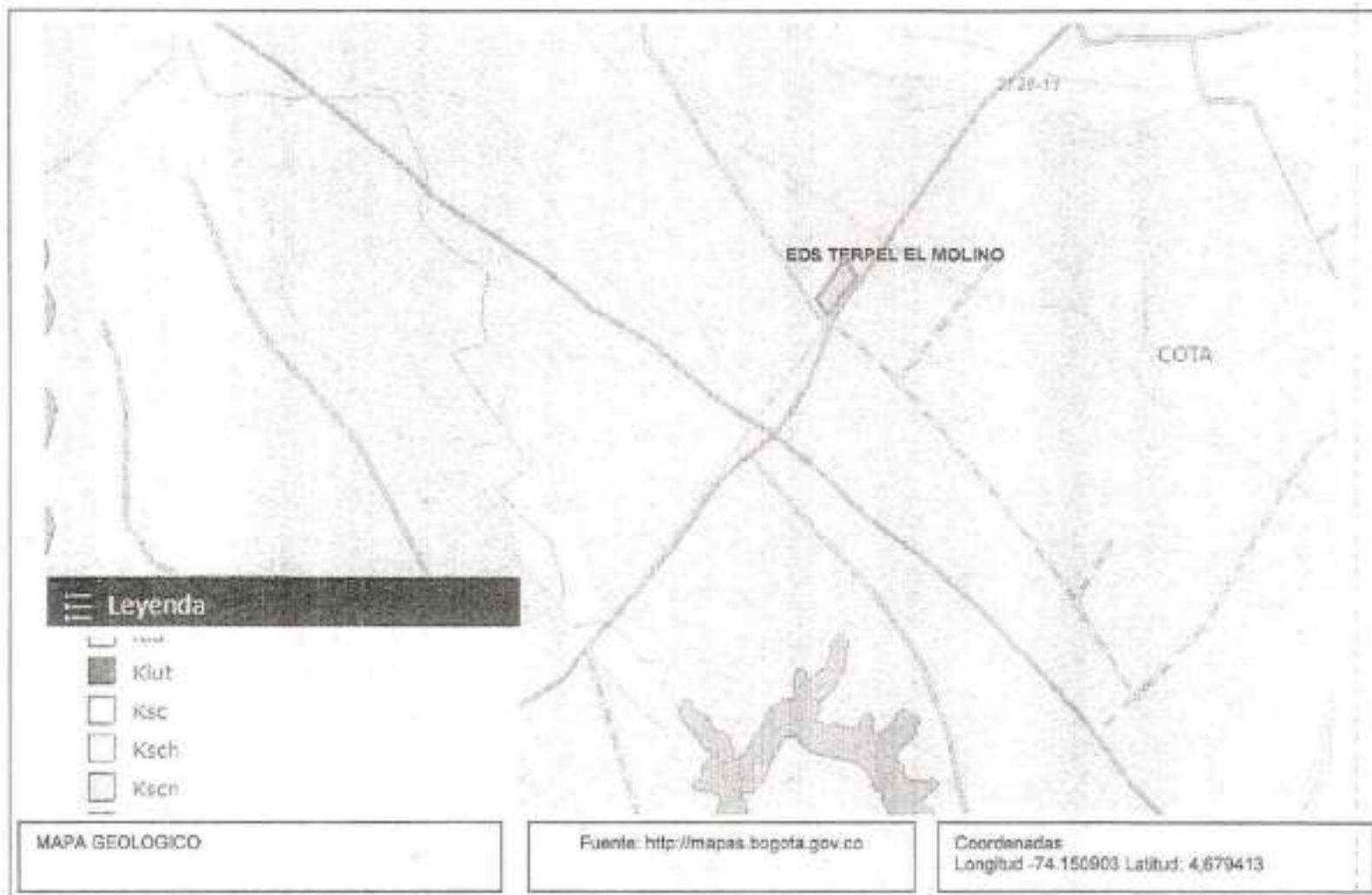
La geología de la región se caracteriza por estar dentro de una cuenca tectosedimentaria, sobre la cual se depositaron sedimentos de diferente origen como deltaico, lagunar, volcánico y otros; de texturas como conglomerados, arenas, limos y arcillas, que generan una diversidad de geoformas en función a su resistencia, a los procesos denudacionales y a estructuras tectónicas regionales que las afectan.

Regionalmente se conforma un altiplano en la parte central de la cordillera, conformada principalmente por sedimentos fluviolacustres, con algunos cerros y colinas residuales de formaciones litológicas arenosas. Hacia los bordes se presentan cadenas montañosas orientadas en dirección noreste, controladas en su mayoría por fallas y pliegues.

La zona en donde se localiza el municipio, corresponde a una zona de afloramiento de rocas desde el Cretácico Superior al Cuaternario, con diferentes condiciones de sedimentación a través del tiempo; ésta sedimentación se dio en ambientes marinos con los depósitos de 1.200 m aproximados de secuencia. A partir del Campaniano las condiciones de sedimentación variaron y se depositaron en zonas distales la Formación Lidita Superior y la Formación Arenisca Dura en zonas proximales y continúa la sedimentación en el Campaniano Superior con la Formación Plaeners; la regresión se completa y deja como último registro marino la Formación Labor-Tierna y la parte inferior de la Formación Guaduas y empieza una sedimentación continental de tipo fluvial.

De acuerdo a la cartografía de la CAR, la geología del sitio de interés se basa en depósitos originados por las corrientes fluviales del Río Bogotá, los cuales han arrasado depósitos más antiguos como los de Terraza Alta y los depósitos de abanicos aluviales. Estos depósitos están formados, principalmente por arcillas gris verdosas y limos en descomposición.

Figura 4 Geología local



#### 4.1.6. Hidrogeología

El municipio de Cota ha presentado en los últimos años un crecimiento acelerado, el aumento de la productividad en el sector agrario (representado por los cultivos de flores, hortalizas y la cría de ganado lechero), además del sector industrial que ha ido jalando la economía de la región, ha llevado a un aumento en la demanda del recurso hídrico.

El agua subterránea, ha sido una alternativa para satisfacer la demanda de agua, principalmente para las diferentes actividades productivas. La disponibilidad de agua subterránea depende básicamente de la precipitación, que se infiltra a través del perfil del suelo y de la permeabilidad de las rocas que conforman el subsuelo. En el área se pueden clasificar los acuíferos así:

**Acuíferos de Depósitos Aluviales: Formación Chía, Qch1-** Esta formación pertenece a la edad cuaternaria, con poca importancia hidrogeológica debido al poco espesor del acuífero lo que genera un escaso almacenamiento del recurso, es utilizado este acuífero para pequeños pozos y aljibes. El flujo del acuífero, sigue la dirección del río Bogotá de noreste a suroeste, sigue igualmente la dirección de los afluentes hasta llegar al río. La calidad físico química de estos acuíferos dan una aptitud para riego, condicionado, el agua de este acuífero no es apta para consumo humano, debido a la alta presencia de hierro.

**Acuíferos de Depósitos de Terraza y del Piedemonte Coluvio: Aluvial: Formación Sábana, Qsa2-; -Q(dp)1-** Estos acuíferos hacen parte de una misma unidad hidrogeológica ya que presentan características similares. Son de edad cuaternaria es de moderada importancia hidrogeológica, debido a su capacidad específica, la transmisividad, la conductividad hidráulica, el coeficiente de almacenamiento y la resistividad. Es de tipo confinado, semiconfinado a libre, origen continental, producto de la erosión y transporte de coluvios de las laderas adyacentes. Tiene un espesor menor de 500 m. El flujo subterráneo se encuentra a la salida del río Chicú y paralelo a la autopista Medellín. El agua en general es apta para riego y condicionalmente no apta para el consumo humano debido al alto contenido de hierro, sin embargo, su tratamiento por aireación es relativamente fácil y económico.

**Acuíferos de Areniscas Duras: Formación Guadalupe, Kg** Este acuífero cretácico es de moderada importancia hidrogeológica, debido a sus características. Es un acuífero de extensión local, de tipo confinado, origen marino, presenta un alto grado de fracturamiento y aflora en área montañosa de Cota.

#### 4.1.7. Identificación de la población en la zona de influencia de la estación

El entorno inmediato a la estación de servicio está conformado principalmente por actividades industriales y terrenos de ganadería, en el costado norte se encuentra un terreno amplio usado para ganadería, el costado sur se encuentra el Complejo Logístico

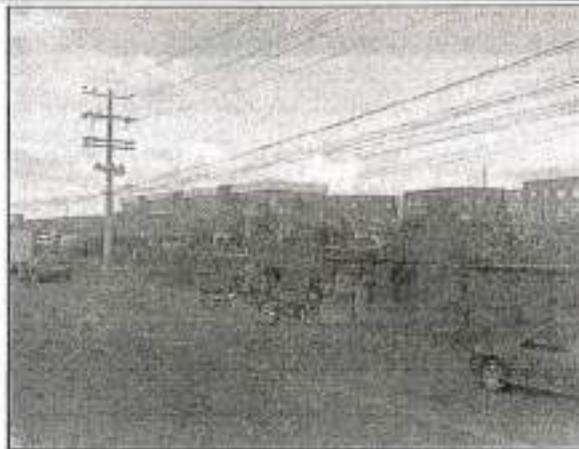
o Industrial de Siberia, en el occidental oriental se encuentra empresas de farmacéutica, montajes industriales. En el costado occidental se encuentra una empresa de Sodimac. La estación de servicio más cercana se encuentra a 624 mts Mobil Siberia en dirección sur occidental y 640 mts Esso Autopista a Medellín en dirección sur occidental (Ver Fotografías 1 a 6).



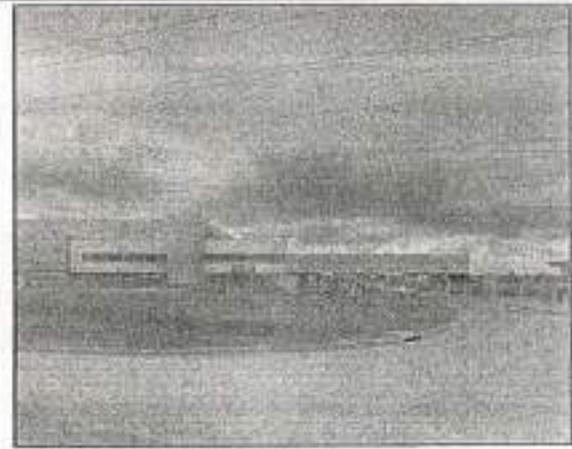
Fotografía 1. Costado occidental comercio



Fotografía 2. Costado occidental área comercial y residencial



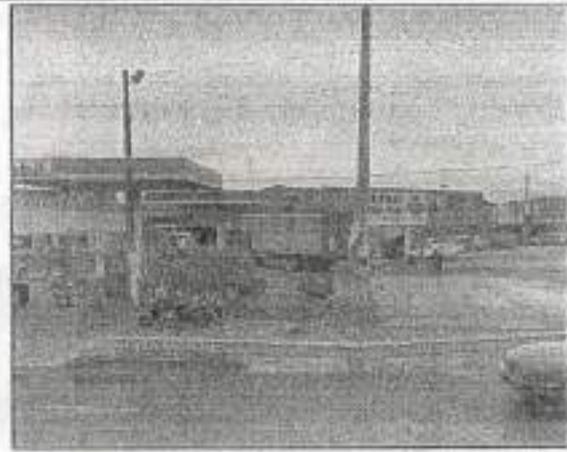
Fotografía 3. Costado norte parqueadero



Fotografía 4. Costado norte área residencial



Fotografía 5. Estación de Servicio Esso a 624 mts en dirección oriental



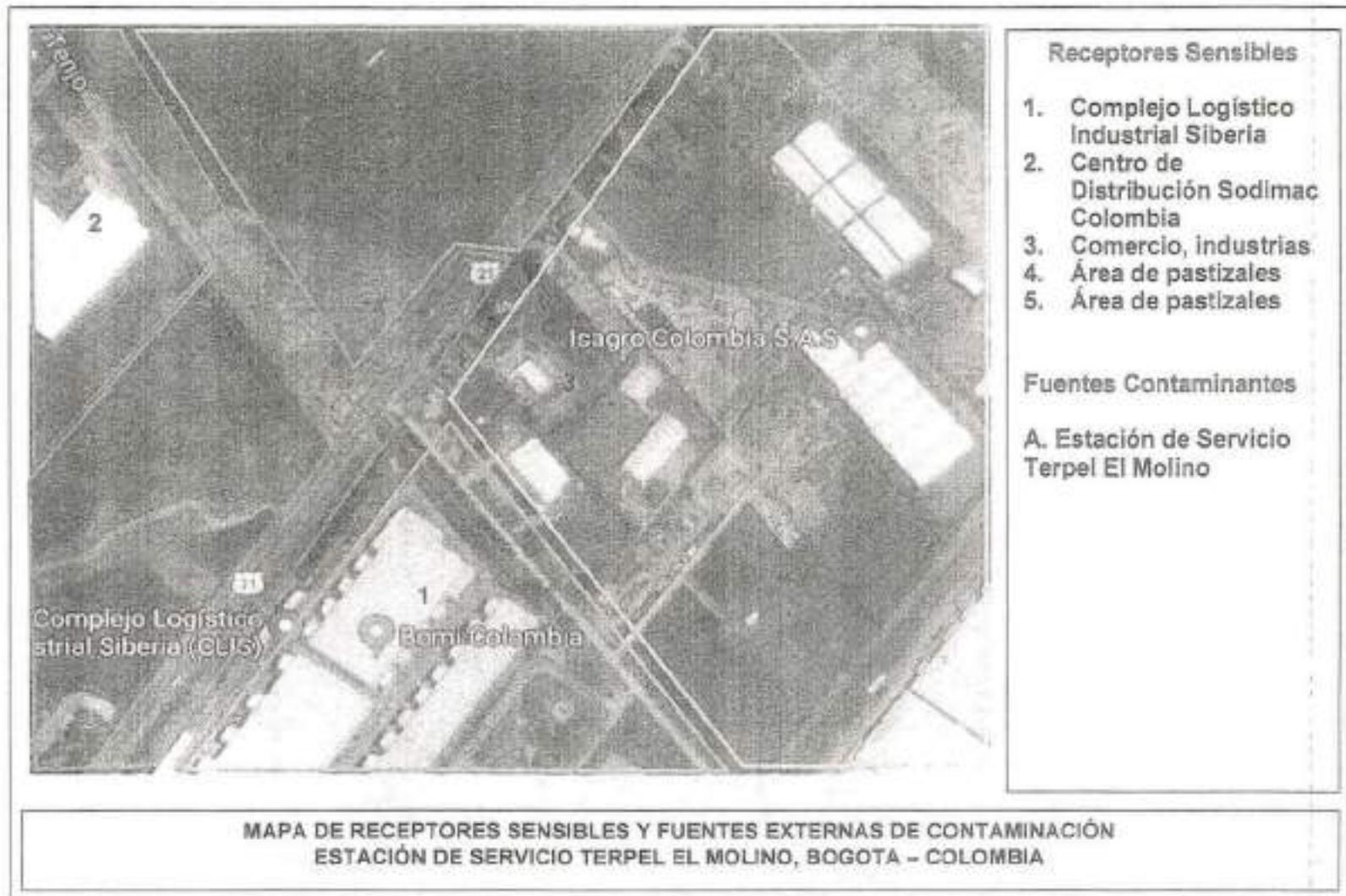
Fotografía 6. Estación de Servicio Mobil a 640 mts en dirección occidental

**Tabla 1.** Receptores Sensibles Potenciales identificados en un radio de 500 m alrededor del Sitio

Tipo	Detalles	Distancia Horizontal (m)	Orientación con respecto al Sitio	Localización con respecto a la fuente
Drenajes de Agua	–	–	–	–
Áreas de Afluencia de Personas	Complejo Logístico Industrial Siberia	120	Oriente	Aguas abajo
	Centro de distribución Sodimac Colombia	266	Occidente	Aguas arriba
	Centro empresarial San Isidro	435	Sur	Aguas abajo
	Restaurante, cafetería	50	Oriente	Aguas abajo
	Escuela de natación nueva ola	430	Nor oriente	Aguas arriba
Zonas de Protección Ambiental	–	–	–	–

En un radio de 500 metros alrededor de la Estación de Servicio no se identificaron cuerpos de agua superficiales o zonas de protección ambiental.

Figura 5. Mapa de receptores sensibles y fuentes externas de contaminación



## 5. ANALISIS FOTOGRAFICO MULTITEMPORAL

De acuerdo a la información suministrada en la Estación de Servicio, esta fue construida hace más de 40 años, de acuerdo a la fotografía aérea tomada en el año 1960 por el Instituto Agustín Codazzi.



**IMAGEN SATELITAL AÑO 2004**  
**Fuente: Google Earth Pro**

Se observa en el año 2004 la misma construcción en el lote en el cual actualmente se encuentra la Estación de Servicio, en los alrededores se observan viviendas y áreas comerciales.



IMAGEN SATELITAL AÑO 2010  
Fuente: Google Earth Pro

Para el año 2007 ya se encuentra construida la Estación de Servicio y en los alrededores se observan construcciones de viviendas y sectores comerciales.

## 6. DESCRIPCION DEL SITIO

### 6.1. ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE

La estación de servicio cuenta con tres (4) tanques de almacenamiento, se desconoce el material de fabricación y sus especificaciones, distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 2. Tanques de almacenamiento

Tanque	Producto	Volumen	Material
1	Gasolina corriente	10.000	Desconocido
2	ACPM	10.000	Desconocido
3	ACPM	10.000	Desconocido
4	Extra	5.000	Desconocido

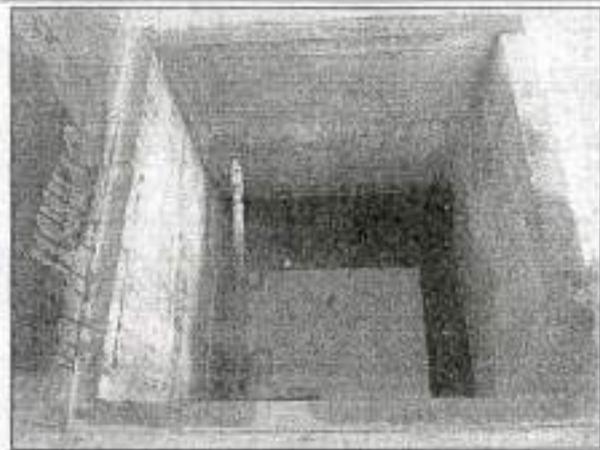
Los productos son establecidos de acuerdo a la pintura encontrada en las tapas de los llenados.

Los taques cuentan con llenados remotos y spill container en buenas condiciones, las cajas contenedoras de bombas en el momento de la inspección se encontraron llenas de aguas lluvias y sin mantenimiento.

Durante la inspección del tanque 4 se encuentra las tuberías de ventilación desconectadas, se desconoce si el tanque entro en funcionamiento, adicionalmente en este costado se encuentran dos tuberías de ventilación (venteos) pero se encuentra un solo tanque.



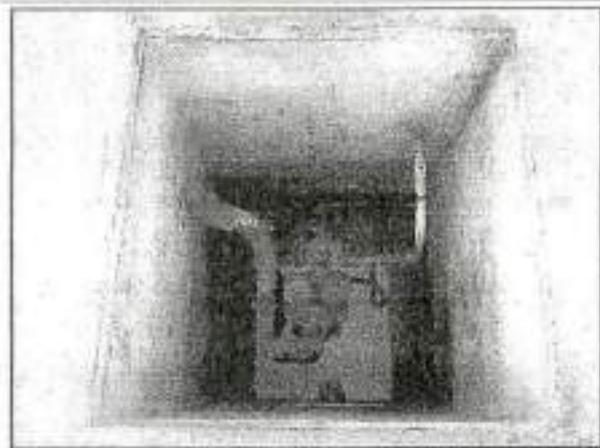
**Fotografía 7.** Área de tanques de almacenamiento costado oriental



**Fotografía 8.** Caja contenedora de bombas



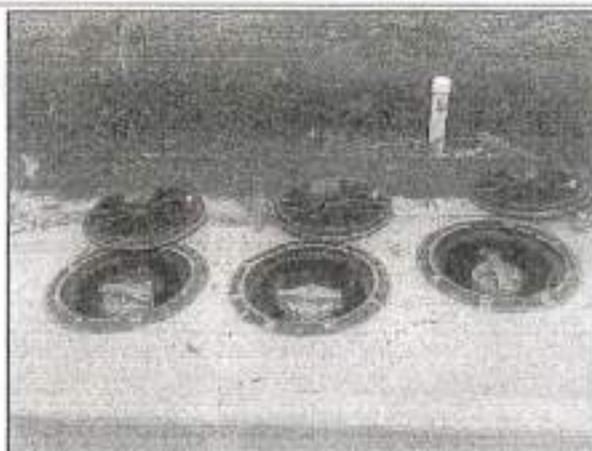
**Fotografía 9.** Caja contenedora de bombas



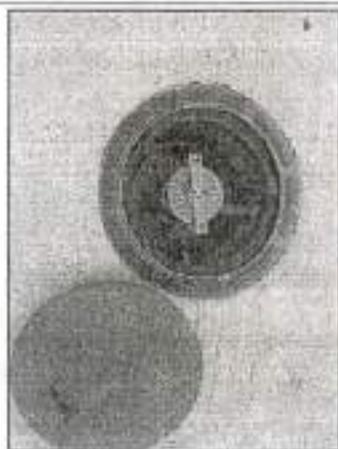
**Fotografía 10.** Caja contenedora de bombas



Fotografía 11. Caja contenedora de bombas



Fotografía 12. Llenados remotos



Fotografía 13. Spill containment



Fotografía 14. Tuberías venteo

Los tanques cuentan con caja de contención contra derrames, esta es una caja que se coloca en la parte superior del tanque, y en la cual se localizan las bombas sumergibles. Sus dimensiones son lo suficiente grandes para contener el producto que se pueda derramar cuando se presente alguna fuga en los flexos, igualmente cuenta con una válvula de sobrellenado. Como se observa en las fotografías las cajas se encuentran construidas en mampostería, se encuentran con agua y sedimentos.

Los tanques de almacenamiento cuentan con válvulas de bola flotante, este tipo de válvulas se localiza en la parte superior del tanque, en la conexión con la tubería de desfogue. La bola flota sobre el combustible y sube con este hasta un nivel predeterminado (generalmente 10% de la capacidad del tanque) en el cual la boca se encaja en la boca de la tubería de desfogue obstruyendo la salida de vapores al carro tanque o a la línea de desfogue, lo cual crea una contrapresión que mantiene el nivel del combustible en el carro tanque y reduce el caudal de descarga de este.

Las bocas de llenado cuentan con sistema de contención spill container que retiene los posibles derrames que se realizan en el descargue del combustible, para posteriormente mediante una válvula de vacío ser retornados al tanque.

## 6.2. DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLE

El suministro de combustibles se encuentra dividido en dos canopies, el primero con tres islas y tres equipos, el segundo con dos islas y 4 equipos dispensadores, los equipos instalados son marca Gilbarco Legazy, se observan en buenas condiciones de mantenimiento.

Como sistema de contención secundaria los surtidores cuentan con una caja de contención y una válvula de seguridad contra impactos.



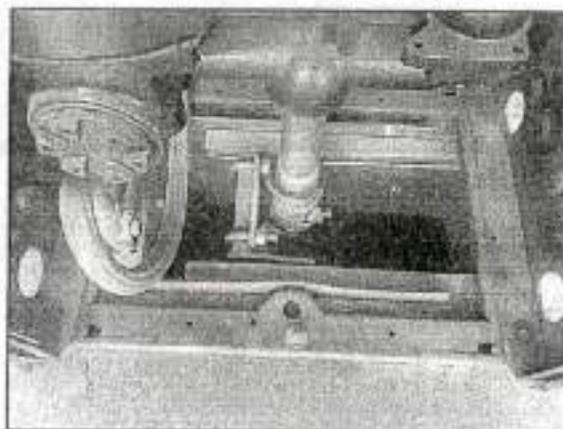
Fotografía 15. Canopy 1



Fotografía 16. Canopy 2



Fotografía 17. Islas fuera de servicio



Fotografía 18. Islas fuera de servicio

### 6.3. SISTEMAS DE MONITOREO

La Estación de Servicio cuenta con cuatro (4) pozos de monitoreo en el perímetro de las áreas de almacenamiento y distribución de combustible. Estos se utilizan para monitorear combustible libre flotando en el agua subterránea, como combustible disuelto y eventualmente para monitorear vapores<sup>2</sup>.

Se realizó medición de VOC, inspección visual y organoléptica a cada uno de los pozos, de los cuales en la tabla 2 se encuentra la información obtenida.

**Tabla 3. Inspección pozos de monitoreo existentes**

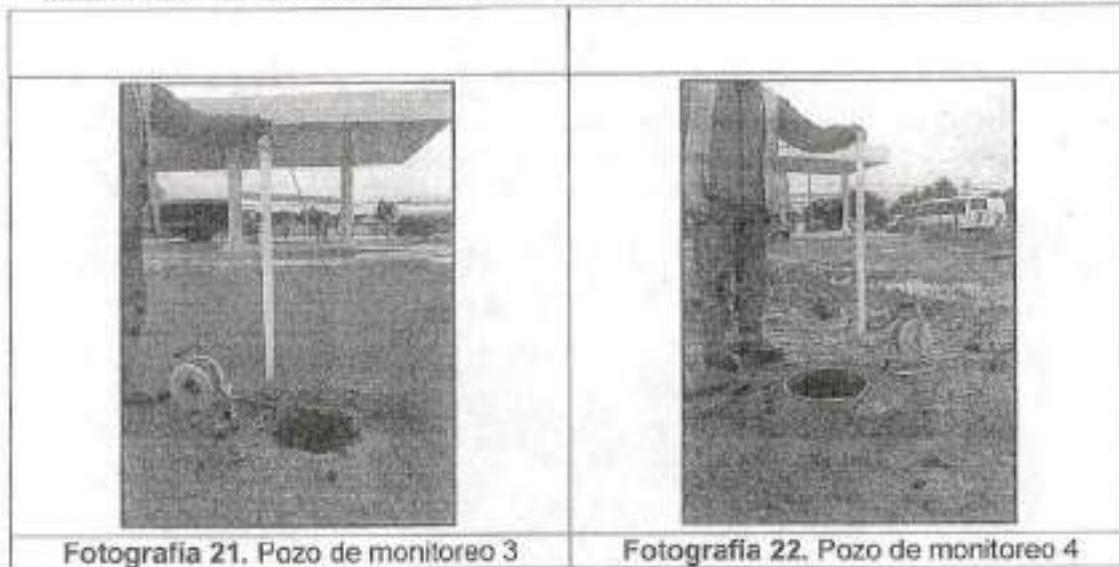
Identificación	Ubicación	Inspección visual y organoléptica	Medición de VOC
PM1	Costado oriental tanques almacenamiento	Leve olor a hidrocarburo, agua turbia	0,0 ppm
PM2	Costado oriental islas canopy 2	No tiene olor a hidrocarburo, agua turbia	0,0 ppm
PM3	Zona verde costado occidental canopy 2	No tiene olor a hidrocarburo, agua turbia	0,0 ppm
PM4	Costado occidental, frente a islas abandonadas	No tiene olor a hidrocarburo, agua turbia	0,0 ppm



**Fotografía 19. Pozo de monitoreo 1**



**Fotografía 20. Pozo de monitoreo 2**

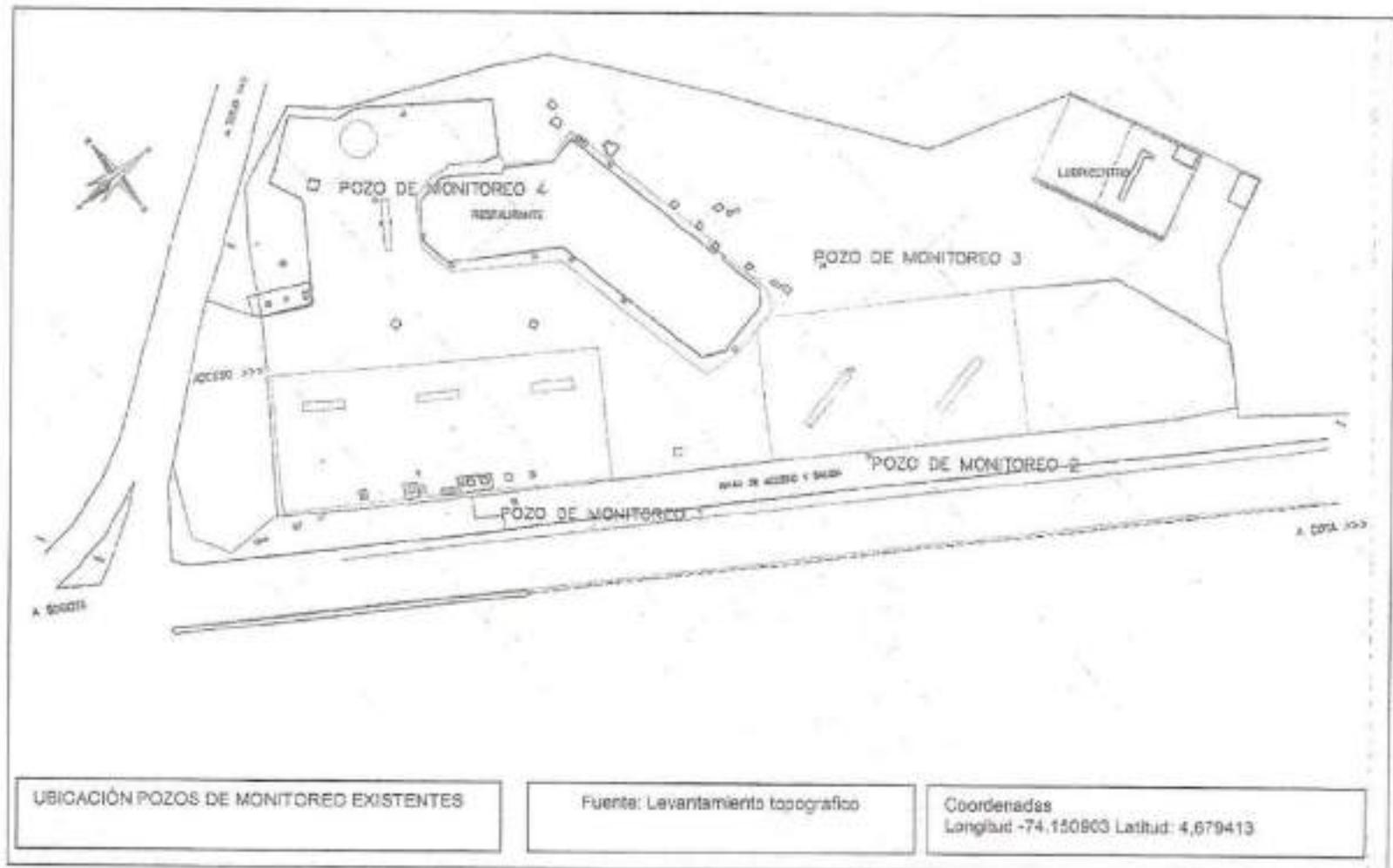


#### 6.4. SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Actualmente la estación de servicio no cuenta con servicios complementarios, sin embargo, se cuenta con la infraestructura para un centro de lubricación y un restaurante.



Figura 6. Ubicación pozos de monitoreo existentes



#### 6.5. SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES

Se cuenta con sistema de tratamiento consistente en desarenador y trampa de grasas, no se cuenta con servicio de alcantarillado



Fotografía 25. Rejillas colectoras de agua lluvia

#### 6.6. RESIDUOS PELIGROSOS

No se encuentra área de residuos peligrosos.

#### 6.7. IMAGEN

La instalación no cuenta con imagen, de ninguna compañía mayorista la imagen anterior pertenecía a la compañía Terpel.

#### 6.8. REVISION EXPEDIENTE CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE CUNDIANAMARCA CAR

### 7. ESTUDIO DE GAS EN SUELO

Se realiza para determinar las áreas posiblemente impactadas por hidrocarburos al interior de la estación y definir la necesidad y localización de perforaciones exploratorias para la toma de muestras de suelo y agua subterránea. La realización del estudio de gas en suelo comprendió las siguientes etapas:

- **Diseño de la malla**, la cual consistió en el diseño de una red de 22 puntos de sondeo alrededor de la estación, cuyo espaciamiento estuvo determinado por parámetros como pendiente del suelo, la localización de islas, surtidores, tanques, bocas de llenado y otros puntos de interés, buscando cubrir todas aquellas áreas sensibles de contaminación y posibles fuentes de contaminación en la estación. Durante la ubicación de los puntos se tuvo en cuenta mantener una distancia mínima de 0.5 m de los tanques, líneas de conducción y otras estructuras subterráneas.
- **Calibración del Equipo de Monitoreo**, la cual se le practicó al fotoionizador PID MiniRAE 2000 Portable VOC-7600, con gas isobutileno en una concentración de compuestos orgánicos volátiles conocida igual a 100 ppm.
- **Rotura de Placa**, realizada punto por punto de ser necesaria con un cortador de placas.
- **Perforación**, se realizó con equipo de perforación manual barreno, se realizó descontaminación del equipo en cada uno de los puntos para evitar la contaminación cruzada.
- **Medición de Gas en Suelo**, realizada cada 0.5 m hasta los 2,5 m, las muestras de suelo son colectadas en bolsas ziploc para posteriormente realizar las mediciones de concentración de VOC.

## 7.1. RESULTADOS OBTENIDOS

La localización de los puntos de gas en suelo se observa en la Figura 5. La Tabla 3 muestra los resultados de las mediciones de compuestos orgánicos volátiles y la composición del suelo en las 24 perforaciones, a partir de los cuales se determinó elaborar los mapas de isoconcentraciones de 0.5 m a 2.5 de profundidad cada 0.5 m para observar el comportamiento de los vapores orgánicos VOC en ppm (partes por millón).

Las muestras de suelo se introducen en bolsas con cierre hermético para la posterior medición de compuestos orgánicos volátiles con el Fotoionizador (PID). En la Tabla 4 se presentan las concentraciones obtenidas durante la perforación.

0-20 ppm  20-50 ppm  50-100 ppm  >100 ppm 

El nivel freático encontrado durante las perforaciones se encuentra en promedio a 1,5 mts de profundidad.

**Tabla 4. Descripción perforaciones exploratorias**

	Profundidad	Descripción litológica	Medición de VOC
Perforación exploratoria P 01	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Material de relleno color negro con grava de grano grueso, olor a hidrocarburo	5.1 ppm
	1,00 – 1,50	Material de relleno mezclado con limos negro, húmedo	2.1 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color gris con vetas verdes	2.6 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris	0.9 ppm
	Perforación exploratoria P 02	0,00 – 0,15	Placa de concreto
0,15 – 0,50		Relleno artificial	
0,50 – 1,00		Arcilla color gris con capa vegetal, olor a hidrocarburo	12.3 ppm
1,00 – 1,50		Limo con presencia de materia orgánica, húmedo, olor a hidrocarburo	6.4 ppm
1,50 – 2,00		Limo arcilloso de color gris marrón	0.4 ppm
2,00 – 2,50		Arcilla plástica de color gris	1.4 ppm
Perforación exploratoria P 03	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo con presencia de materia orgánica	0.3 ppm
	1,00 – 1,50	Limo con presencia de materia orgánica	0.2 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso de color marrón	0.1 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica de color gris	0.2 ppm
Perforación exploratoria P 04	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo con presencia de materia orgánica, mezclado con arcilla dura de color gris con vetas amarillas. Olor a hidrocarburo	6.2 ppm
	1,00 – 1,50	Arcilla semi plástica de color gris con vetas amarillas, olor a hidrocarburo	5.7 ppm
	1,50 – 2,00	Limos color negro, húmedo, olor a hidrocarburo	2.0 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color amarillo	1.2 ppm

Perforación exploratoria P 05	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro con presencia de materia orgánica, olor a hidrocarburo	346.8 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo, olor a hidrocarburo	25.3 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso de color gris mezclado con suelo natural, olor a hidrocarburo	294.4 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris, olor a hidrocarburo	103.7 ppm
Perforación exploratoria P 06	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, húmedo, olor a hidrocarburo	1625 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro, iridiscencia, olor a hidrocarburo	1551 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color gris, olor a hidrocarburo	437.5 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla gris, plástica, olor a hidrocarburo.	621.2 ppm
Perforación exploratoria P 07	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica	0.1 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arenoso color negro, húmedo	0.3 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color gris- marrón mezclado con suelo natural	1.0 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla gris, plástica	0.3 ppm
Perforación exploratoria P 08	0,15 – 0,50	Suelo natural con capa vegetal	0.6 ppm
	0,50 – 1,00	Limo negro, mezclado con relleno color amarillo, olor a hidrocarburo	1.4 ppm
	1,00 – 1,50	Limo negro, mezclado con relleno color amarillo, olor a hidrocarburo	16.6 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color marrón mezclado con limo negro, olor a hidrocarburo	17.4 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris, saturada, olor a hidrocarburo	28.2 ppm

Perforación exploratoria P 09	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro	0.4 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.1 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla plástica color marrón	0.0 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica, color gris	0.4 ppm
Perforación exploratoria P 10	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro	0.4 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.1 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla plástica color marrón	0.2 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris	0.5 ppm
Perforación exploratoria P 11	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica	0.4 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo, trazas de arcilla color amarillo	0.1 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color marrón, húmedo	0.4 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris con vetas marrón.	0.7 ppm
Perforación exploratoria P 12	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica, olor a hidrocarburo	23.8 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso, trazas de arcilla color gris	1.8 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla plástica color gris con vetas amarillo, olor a hidrocarburo	7.7 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris, saturada, olor a hidrocarburo	8.1 ppm

Perforación exploratoria P 13	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, olor a hidrocarburo	146.8 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, olor a hidrocarburo	32.0 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla plástica color marrón con vetas verdes, olor a hidrocarburo	5.2 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris con vetas marrón, saturado, olor a hidrocarburo	14.3 ppm
Perforación exploratoria P 14	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica	2.1 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, materia orgánica	3.8 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color gris, húmedo	0.5 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla plástica color gris	0.8 ppm
Perforación exploratoria P 15	0,00 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica	21.7 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro, con trazas de color amarillo	2.7 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color negro, saturado	1.0 ppm
Perforación exploratoria P 16	0,00 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia orgánica	1.1 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro	0.5 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color negro, saturado	1.0 ppm
	2,00 – 2,50	Limo arcilloso color gris, saturado	1.0 ppm

Perforación exploratoria P 17	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, materia de relleno amarillo	0.1 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro, humedo	0.2 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color negro, saturado	0.0 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.0 ppm
Perforación exploratoria P 18	0,00 – 0,15	Placa de concreto	
	0,15 – 0,50	Relleno artificial	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, material orgánico, olor a hidrocarburo	1.4 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.1 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color negro, saturado	0.5 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.2 ppm
Perforación exploratoria P 19	0,00 – 0,50	Relleno artificial	0.0 ppm
	0,50 – 1,00	Limo color negro, material orgánico	0.5 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.1 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color negro, saturado	0.1 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.0 ppm
Perforación exploratoria P 20	0,00 – 0,50	Relleno artificial, color amarillo, gravas tamaño grueso	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, material orgánico	2.0 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.2 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arcilloso color gris con vetas amarillo	0.3 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris - marrón, saturado	0.0 ppm

Perforación exploratoria P 21	0,00 – 0,50	Relleno artificial , color amarillo, gravas tamaño grueso	
	0,50 – 1,00	Limo color negro, olor a hidrocarburo	4.6 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arenoso color gris con suelo natural, húmedo	1.0 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla plástica de color gris	1.2 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris - marrón, saturado	1.2 ppm
Perforación exploratoria P 22	0,00 – 0,50	Relleno artificial , color amarillo	0.0 ppm
	0,50 – 1,00	Limo color negro	0.3 ppm
	1,00 – 1,50	Limo color negro, húmedo	0.2 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arenoso color marrón	0.2 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.7 ppm
Perforación exploratoria P 23	0,00 – 0,50	Relleno artificial , color amarillo, con grava de tamaño grueso	0.0 ppm
	0,50 – 1,00	Limo color negro, húmedo	0.0 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro, húmedo	0.0 ppm
	1,50 – 2,00	Limo arenoso color gris con vetas color marrón	0.1 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.0 ppm
Perforación exploratoria P 24	0,00 – 0,15	Suelo natural color negro, material orgánico	0.0 ppm
	0,50 – 1,00	Limo color negro, material orgánico húmedo	0.0 ppm
	1,00 – 1,50	Limo arcilloso color negro, mezclado con material de relleno, húmedo	0.0 ppm
	1,50 – 2,00	Arcilla pastica color gris	0.0 ppm
	2,00 – 2,50	Arcilla color gris, saturado	0.0 ppm

En general, en la Tabla 3 *Error! No se encuentra el origen de la referencia.*, se observa que en el sitio se obtuvieron concentraciones de vapores orgánicos que varían entre 0 y 1650 ppm. Las mayores concentraciones se presentan en los puntos P 05 y P 06, ubicados al occidente de la zona de tanques de almacenamiento.

Los planos de iso-concentraciones a las diferentes profundidades de toma de muestras (Ver Figura 7-10 se observa que las mayores concentraciones detectadas (mayor a 100 ppm en color naranja) se encuentran entre la zona de tanques y las islas, lo cual puede asociarse a infiltraciones a través de la placa de concreto de la estación por deterioros y a que los tanques cuentan con llenados remotos.

Figura 7. Iso-concentraciones de compuestos orgánicos a 0.5 m de profundidad

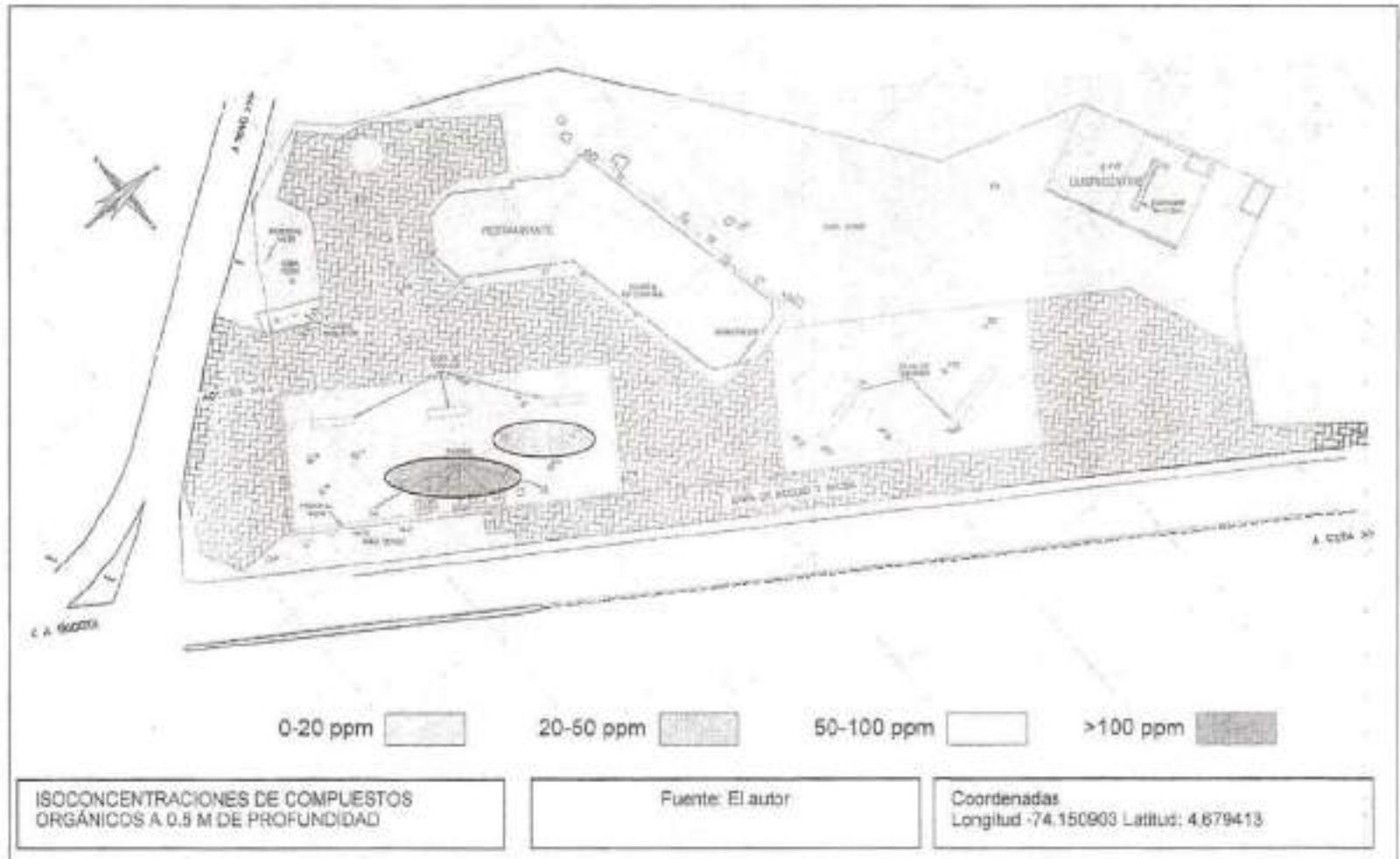


Figura 8. Iso-concentraciones de compuestos orgánicos a 1.0 m de profundidad

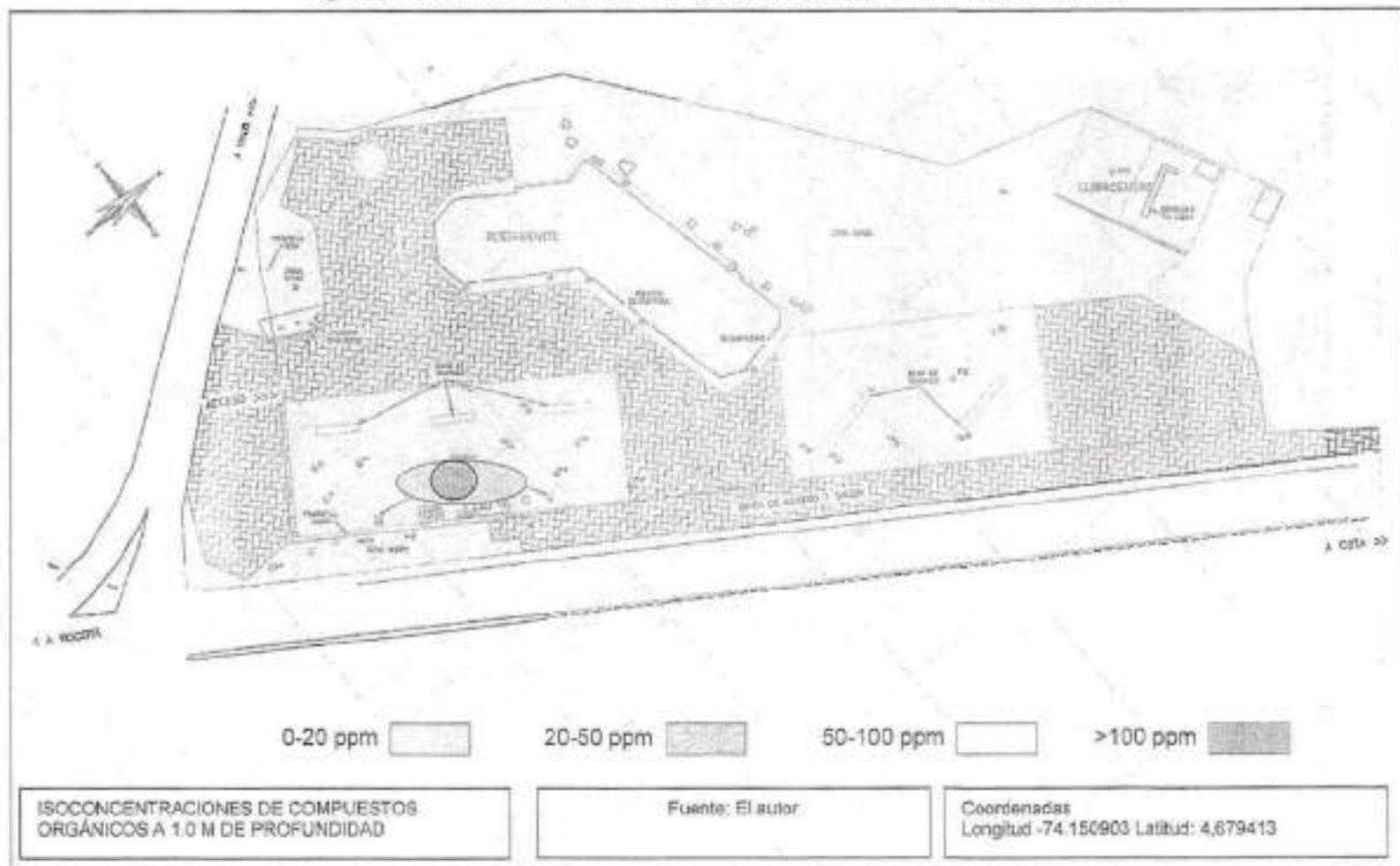


Figura 9. Iso-concentraciones de compuestos orgánicos a 1.5 m de profundidad

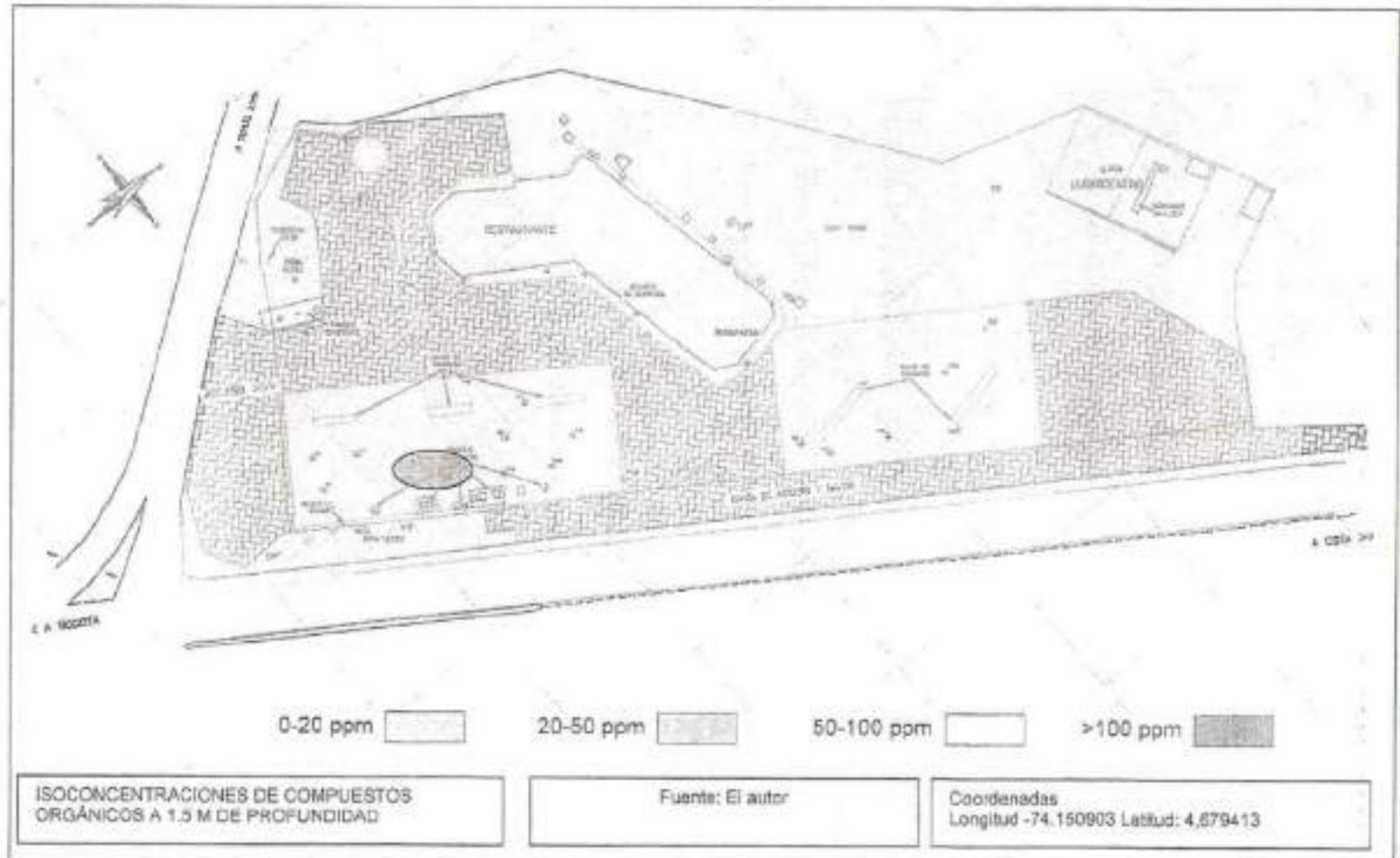
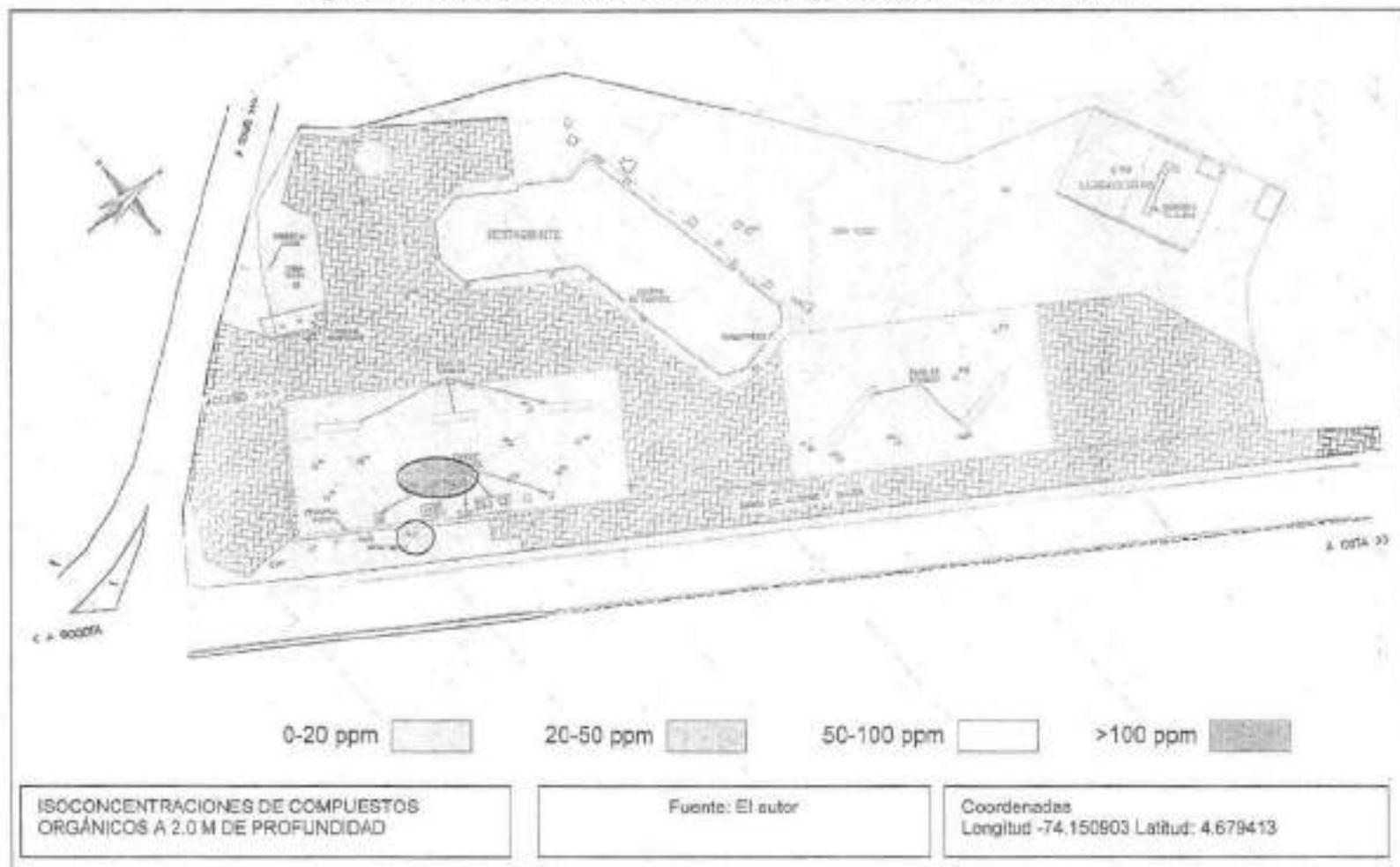


Figura 10. Iso-concentraciones de compuestos orgánicos a 2.0 m de profundidad



## **8. PERFORACION E INSTALACION POZOS DE MONITOREO**

De acuerdo con los resultados anteriores se perforaron e instalaron cuatro pozos de monitoreo para el muestreo de las aguas subterráneas del sitio, ubicados estratégicamente teniendo en cuenta los resultados del estudio de gas en suelo. De acuerdo a lo anterior, dichas perforaciones fueron localizadas en los puntos P 6, P8, P21 y P24. En la Figura 14 se presenta la localización de los cuatro pozos de monitoreo instalados para el presente estudio.

### **8.1. Metodología de perforación:**

Etapa 1: Rotura de placa de concreto en el sitio aprobado

Etapa 2: Perforación manual hasta llegar al nivel freático, utilizando un barreno, con el propósito de detectar posibles estructuras subterráneas y evitar daños durante la perforación. Se realizó la toma de muestras de suelo cada 0.5 m previamente descontaminado.

Etapa 3: Posterior al nivel freático se continuo con la perforación manual hasta una profundidad de 3.0 metros.

Para evitar la contaminación cruzada por el uso de herramientas, cada vez que se tomaba la muestra los equipos se lavaban y descontaminaban.

Abandono de pozo exploratorio:

Una vez se terminaron las actividades de perforación e instalación de pozos y se colectaron las muestras de suelo y agua se consideró necesario el sellamiento del mismo. Para esto la perforación se llenó con cemento. En la parte superior se utilizó un sello de concreto con el fin de impedir la entrada de contaminantes al subsuelo por la perforación realizada.

### **8.2. Instalación de Pozos de Monitoreo:**

Los pozos instalados fueron diseñados de manera que la profundidad del tramo del filtro permita la interconexión con el acuífero, para el posterior muestreo. Para revestir los pozos se usaron filtros de PVC con ranura 0.020", tubería roscada en los extremos y accesorios de PVC de 2". En el extremo inferior se colocó un tapón del mismo material y en el extremo superior un tapón de seguridad.

Seguidamente se instaló el prefiltro de grava N°1 (malla 8-14) hasta una profundidad de 0.90 m desde la superficie y encima de este un sello anular compuesto por una lechada de cemento hasta el nivel del terreno.

En la estación de servicio se realizó la nivelación topográfica y ubicación geográfica, utilizando coordenadas planas, de los pozos instalados. Cuando los niveles piezométricos en cada uno de los pozos de monitoreo se estabiliza se procede a su medida con una precisión milimétrica para así determinar la dirección del flujo del agua subterránea. En la Figura 14 se encuentra la ubicación de los pozos de monitoreo instalados.

Figura 11. Ubicación pozos de monitoreo y dirección de flujo inferida

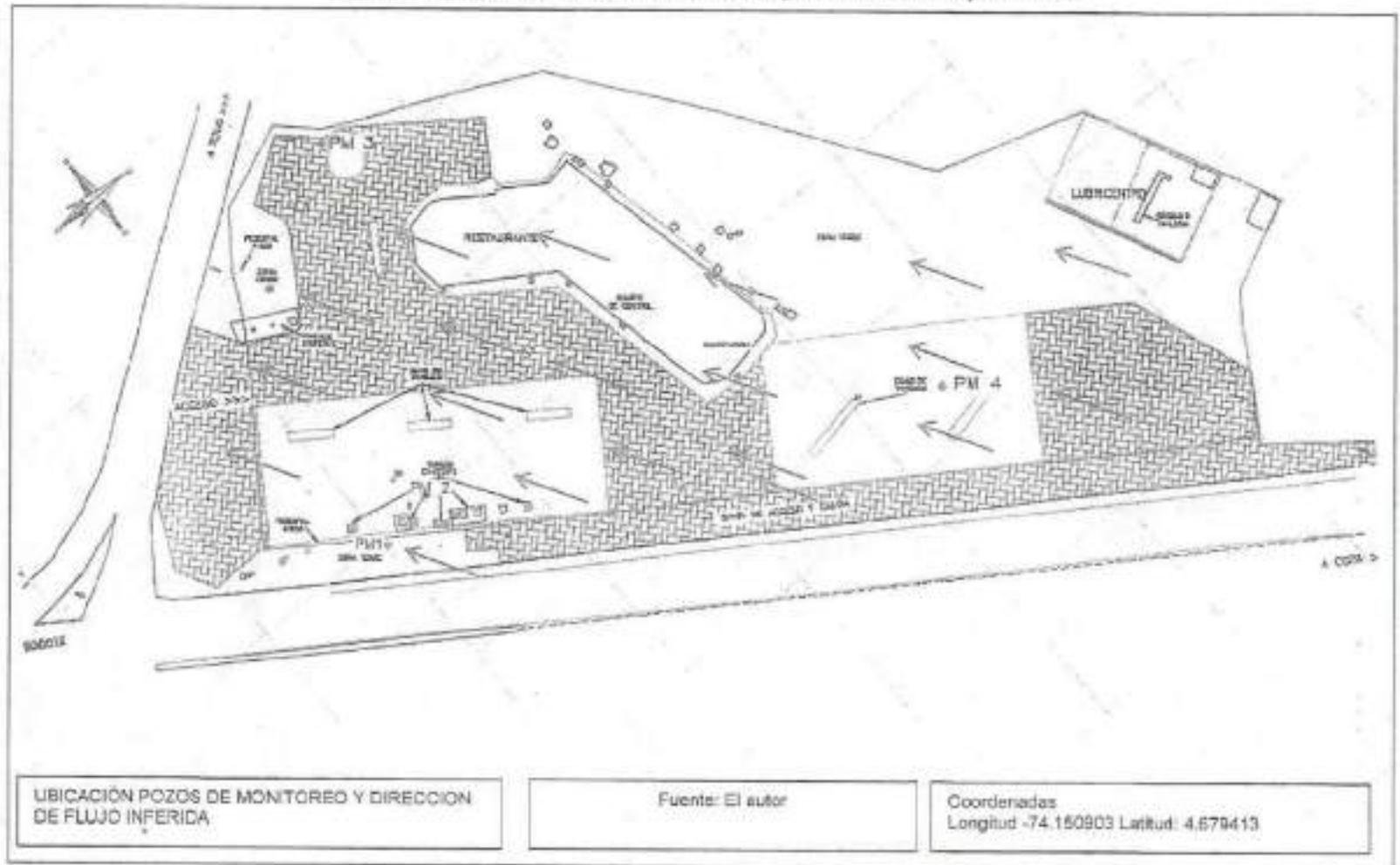


Tabla 5. Niveles piezómetros pozos instalados

Identificación	Nivel estático	Medición de VOC
PM1	1,49 m	6,5 ppm
PM2	1,12 m	485,3 ppm
PM3	0,95 m	2,7 ppm
PM4	1,07 m	0,1 ppm

De acuerdo con los niveles piezómetros la dirección de flujo se infiere en sentido norte a sur occidente.

Una vez fueron instalados los pozos de monitoreo, estos se sometieron al proceso de limpieza interna, con el equipo mecánico bañer, el procedimiento realizado consistió en retirar agua del pozo cuanta fuera necesaria hasta que la misma se encontrara libre de sedimentos para continuar con la etapa del muestreo.



Fotografía 26. Perforación exploratoria



Fotografía 27. Perforación exploratoria



Fotografía 28. Perforación exploratoria



Fotografía 29. Muestreo de suelos



Fotografía 30. Muestreo de suelos



Fotografía 31. Muestreo de suelos



Fotografía 32. Muestreo de suelos



Fotografía 33. Instalación pozos de monitoreo



Fotografía 34. Instalación pozos de monitoreo



Fotografía 35. Instalación pozos de monitoreo



Fotografía 36. Perforación exploratoria



Fotografía 37. Muestreo de suelos

## 9. MUESTREO DE SUELO Y AGUA SUBTERRANEA

El día 16 de junio de 2018, una vez los pozos de monitoreo se encontraban limpios 24 horas después de realizar la purga se procede con la toma de muestras de agua subterránea, el muestreo fue realizado por el laboratorio HIDROLAB se encuentra acreditado por el IDEAM mediante Resolución No. 1950 del de Septiembre de 2013 (actualmente en proceso radicado de renovación lo cual da continuidad a la vigencia de la Resolución de acreditación ver Anexo III) , y se encuentra acreditado por la ONAC mediante resolución No. 16-LAB-048 del de 2 Agosto de 2017.

Durante las perforaciones exploratorias fueron seleccionadas las muestras con mayores concentraciones de VOC, estas fueron almacenadas en bolsas Ziploc para realizar la entrega al laboratorio. Para la manipulación de las muestras el ingeniero de campo utilizó guantes de nitrilo desechables. La muestra con mayor medición de compuestos orgánicos en cada perforación fue la seleccionada para enviar a análisis de laboratorio, si el pozo en la muestra de suelo no mostraba contaminación se enviaba la última muestra antes del nivel de agua para

ser analizada. Las muestras fueron empacadas, etiquetados y conservados refrigerados a temperatura inferior a 4°C, las muestras serán analizadas para los parámetros de TPH DRO, TPH GRO y BTEX.

Para el muestreo de agua subterránea se utilizó un bañer nuevo para cada uno de los pozos de monitoreo con el fin de evitar la contaminación cruzada, las muestras fueron tomadas por el técnico designado por el laboratorio. Las muestras fueron tomadas directamente del bañer a los frascos ámbar. Posterior a la recolección y etiquetado de los frascos se almacenaron en neveras con hielo suficiente para mantener una temperatura inferior a 4°C hasta su llegada al laboratorio

**Tabla 5. Matriz muestras enviadas al laboratorio**

Matriz	Punto de muestreo	Profundidad	Fecha de muestreo	Parámetros solicitados
Suelo	P 6	0,5 – 1,0 m	12/06/2018	TPH DRO TPH GRO BTEX
	P 5	0,5 – 1,0 m	13/06/2018	
	P13	0,5 – 1,0 m	12/06/2018	
Agua	PM 1	1,49 m	16/06/2018	TPH DRO TPH GRO BTEX
	PM 2	1,12 m		
	PM 3	0,95 m		
	PM 4	1,07 m		



Fotografía 38. Muestreo agua PM 1



Fotografía 39. Muestreo agua PM 2



Fotografía 40. Muestreo agua PM 2



Fotografía 41. Muestreo agua PM 3



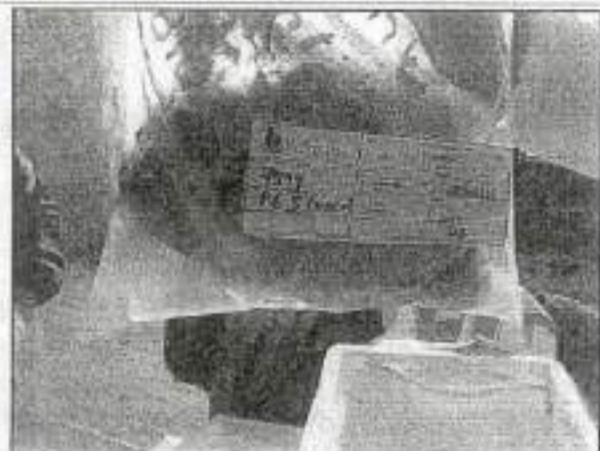
Fotografía 42. Muestreo agua PM 4



Fotografía 43. Muestreo agua PM 4



Fotografía 44. Muestreo de suelos



Fotografía 45. Muestreo de suelos

## 10. ANALISIS DE RESULTADOS

En la zona de Islas de ambos Canopy, edificios, centro de lubricación y patio en general no se observaron valores presentes de compuestos volátiles en suelo.

Se verifica afectación en suelo y agua subterránea por presencia de Vapores Orgánicos Volátiles mayores a 100 ppm en el costado occidental de los tanques de almacenamiento.

Área de afectación estimada: 67 m<sup>2</sup> por 2,0 metros de profundidad aproximada

Volumen estimado de suelo que requiere tratamiento: 134 m<sup>3</sup>

## 11. METODOS DE REMEDIACION

**Atenuación Natural (In-situ):** aprovecha procesos naturales para contener la contaminación causada por derrames de productos químicos y reducir la concentración y la cantidad de contaminantes en los lugares afectados. La atenuación natural, conocida también como medidas correctivas intrínsecas, bio-atenuación o bio-corrección intrínseca, es un método de tratamiento in situ, o sea que se dejan los contaminantes donde están mientras se produce la atenuación natural. Con frecuencia se utiliza la atenuación natural como parte de la limpieza de un sitio donde también se recurre al control o la extracción de la fuente de contaminación.

**La bio-recuperación (In-situ):** se define como todos aquellos tratamientos de recuperación que degradan contaminantes orgánicos o disminuyen la toxicidad de otros contaminantes inorgánicos como metales tóxicos a través de la actividad biológica natural, principalmente la de los microorganismos, mediante reacciones que forman parte de sus procesos metabólicos. Estos tratamientos utilizan bacterias, hongos y plantas para detoxificar las sustancias de riesgo

para el hombre y el medio ambiente. Para que los tratamientos de bio-recuperación de suelos sean efectivos no sólo hay que tener en cuenta factores biológicos, como la existencia de poblaciones microbianas susceptibles de transformar los contaminantes, la presencia de nutrientes y oxígeno u otros aceptores de electrones alternativos, sino también factores ambientales como el tipo de suelo, la temperatura y el pH. En la actualidad, hay un interés creciente por los métodos de recuperación biológicos ya que prometen tecnologías más sencillas, más baratas y más respetuosas con el medio ambiente que otros tratamientos en los que los contaminantes son simplemente extraídos y transportados a otros lugares. Sin embargo, la eficacia de los tratamientos de bio-recuperación está todavía en general por comprobarse. Las estrategias de bio-recuperación que funcionan en un lugar determinado no tienen por qué funcionar en otro, y los procesos de bio-recuperación que se llevan a cabo en el laboratorio puede que no tengan el mismo éxito cuando se extrapolan a los estudios de campo.

**Bio-ventilación (In-situ):** se basa en la extracción de vapores del suelo mediante una diferencia de presión generada por el bombeo de aire desde el exterior. Se aplica en suelos no saturados contaminados con hidrocarburos. Los gases generados deben ser tratados, normalmente haciéndolos pasar por filtros que contengan sustancias retenedoras adecuadas para cada gas como, por ejemplo, carbón activado. Es una técnica de bajo costo y mínimo impacto. No tiene aplicación para la recuperación de Fase Líquida No Acuosa (FLNA).

**Extracción de vapores del suelo (In-situ):** Los compuestos volátiles se remueven en fase vapor del suelo mediante la obtención de un gradiente de presión/concentraciones por aplicación de vacío realizado a través de pozos de extracción. Se aplica para VOC's y algunos combustibles volátiles, pero no es adecuado para aceites, hidrocarburos pesados y PCBs. No es efectivo en suelos saturados y alto contenido de finos. Es una tecnología disponible comercialmente que funciona bien en condiciones de suelo de permeabilidad alta. Los gases extraídos requieren tratamiento y los líquidos residuales tratamiento y disposición final. La eficiencia de remoción de algunos VOCs se limita en suelos muy secos y alto contenido orgánico.

**Incineración ( Ex -situ):** se somete el suelo contaminado con hidrocarburos a altas temperaturas (1200 °C) para que los contaminantes se evaporen y se quemen luego en condiciones controladas. Se requiere la depuración de gases. La disposición final de los suelos contaminados puede hacerse en hornos de cemento por la técnica denominada valorización de residuos lo que permite una eliminación segura de pasivos ambientales.

## 12. CONCLUSIONES

- La Estación de Servicio Terpel El Molino se ubica en una zona de uso de predominante comercial, donde los receptores sensibles identificados son los trabajadores que se encuentran en las zonas fábricas y centros industriales que se encuentran a su alrededor.
- En un radio de 500 m a partir de la estación de servicio no se identifican otras fuentes de contaminación por hidrocarburos, las estaciones de servicio más cercanas se encuentran fuera de este rango.
- La infraestructura como tanques de almacenamiento, líneas de conducción, cajas contenedoras (bombas sumergibles y dispensadores) y equipos de distribución deben ser sometidos a remodelación, actualización, pruebas de hermeticidad y estanqueidad para garantizar su contención y su funcionalidad (pruebas de repetibilidad en unidades de medida en equipos). No se cuenta con pruebas de hermeticidad y estanqueidad recientes que garanticen la operatividad de los elementos de almacenamiento y distribución de combustibles.
- En los alrededores de las zonas de almacenamiento y conducción de hidrocarburos, se realizaron 24 puntos de gas en suelo hasta una profundidad máxima de 2.5 m para la medición de vapores orgánicos. La concentración medida más alta fue de 1625 ppm a una profundidad de 0,5 – 1,0 m en el punto P6 en el área de tanques de almacenamiento.
- Las mayores concentraciones detectadas (mayor a 100 ppm) se encuentran entre la zona de tanques y las islas, lo cual puede asociarse a infiltraciones a través de la placa de concreto y al suelo directamente por deterioro de su infraestructura bien sea por posibles fuentes como: llenados remotos, tuberías de pared sencilla (tuberías en acero para distribución) donde los accesorios (uniones, codos, semi-codos y tes) pueden generar infiltraciones en suelo, cajas contenedoras en mampostería no herméticas o desde la placa directamente como resultado de la operación regular por la presencia de placas fisuradas y ausencia de canales perimetrales en la zona de venta y recibo de combustibles.
- Se llevó a cabo la perforación e instalación de cuatro pozos de monitoreo ambiental para la toma de muestras de suelo y agua subterránea.
- Las muestras de agua y suelo fueron recolectadas por el laboratorio HIDROLAB el cual cuenta con acreditación del IDEAM Resolución No. 1950 del de septiembre de 2013, se colectaron 3 muestras de suelo y 4 de agua subterránea para análisis de TPH DRO, TPH GRO

- El plano piezo-métrico inferido del sitio indica que el agua subterránea se mueve de forma preferencial de norte a sur occidente.
- Para una eventual puesta en operación la Estación de Servicio requiere actualizar su documentación ambiental como: Permiso de vertimientos, Uso de suelo, Plan de Contingencia, Memorias de instalación de tanques, Concepto técnico de seguridad de Bomberos y Registro de Caracterización de efluentes.
- Es necesario tomar un plan de acción para atender las necesidades de remediación ambiental con el volumen de suelo afectado que supera las concentraciones de hidrocarburos en suelo (100 ppm) permitidas por el Ministerio del Medio Ambiente.

### **13. BIBLIOGRAFIA**

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial. Manual Técnico para la ejecución de análisis de riesgos para sitios de distribución de hidrocarburos. Abril 2008.

Gula de Manejo Ambiental para Estaciones de Servicio del Ministerio del Medio Ambiente septiembre de 1,999

Profesional Ambiental

**Ingeniera Alejandra Martin**  
Ingeniería en Recursos Hídricos y Gestión Ambiental  
Matricula: 25305-158974 CND



Representante Legal

**Ing. Civil Juan C. Ospina M.**  
Matricula 25202-81217 CND  
TeXan Ingeniera SAS  
Nº: 900.843.220-6

REPUBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA  
Y SUS PROFESIONES AUXILIARES



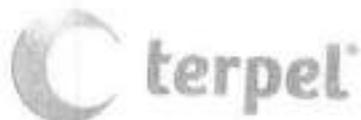
MATRICULA No. 2520281217CND  
INGENIERO CIVIL  
DE FECHA 2000/06/15  
APELLIDOS  
OSPINA MONROY  
NOMBRES  
JUAN CAMILO  
C.C. 73.162.871  
UNIVERSIDAD  
JAVERIANA - BOGOTA

*Jairo Botero*  
Presidente del Consejo

00000000

21 05 2000

Esta tarjeta es el único documento idóneo que autoriza a su titular para ejercer la profesión de Ingeniero dentro de los parámetros establecidos por la Ley 64/78, la Ley 435/98 y el Decreto Reglamentario 2500/87, de acuerdo con el cual se expide.



Bogotá D.C. 10 de Diciembre de 2018

Señores  
EDS TERPEL EL MOLINO  
Atn. HERNANDO GARCÍA ORTÍZ  
Ciudad

Ref: Formalización de propuesta, para la resolución de las diferencias surgidas respecto del Contrato de arrendamiento suscrito el 3 de octubre de 1995.

Doctor García,

De conformidad a su comunicación, por medio de la cual nos solicitan la ratificación de la propuesta presentada el pasado 6 de noviembre de 2018, nos permitimos reiterar nuestro ánimo de llegar a un común acuerdo entre las partes.

En este sentido, ratificamos la entrega del espacio el cual ya fue intervenido con evaluaciones ambientales que garantizaran el cumplimiento normativo y obras civiles avaluadas en CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/TE (\$488.782.642), que nos permita entregar la estación tal y como la recibimos, salvo el deterioro del tiempo y el uso legítimo y un pago de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$450'000.000), monto con el cual esperamos se den por cubiertas las expectativas económicas de su representado.

Una vez sea aceptada la propuesta, se remitirán los requisitos para el desembolso, completados estos se procederá con el pago en un periodo máximo de siete (7) días.

Quedamos atentos a sus comentarios respecto a esta propuesta.

Cordial Saludo

**JUAN MANUEL BOTERO**  
Gerente Comercial  
Regional Sabana  
Organización Terpel S.A.

Bogotá D.C., Diciembre 13 de 2018.

Señores  
**ORGANIZACION TERPEL S.A.**  
**DR JORGE ANDRES RIOS**  
Representante Legal Judicial  
Carrera 7 No 75 -51 Piso 13  
Ciudad

**REF: SOLICITUD CANCELACION HIPOTECA LOTE EL PORVENIR FMI 050-0276448**

Apreciados Señores

En mi condición de apoderado especial del Señor **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No 79.268.988 ACUDO A Usted para solicitarle respetuosamente **se sirva proceder a ordenar la cancelación de la garantía real** constituida por mi cliente favor de TERPEL DE LA SABANA S.A. consistente en **HIPOTECA DE PRIMER GRADO**, la cual fue constituida sobre el predio identificado con la matrícula inmobiliaria No **050- 0276448** mediante **escritura publica No. 3034 otorgada el 2 de julio de 1993 de la Notaría 35 de Bogotá**, la cual en su entonces se constituyó por un valor inicial de \$ 25.000.000 que de conformidad con la comunicación suscrita por el entonces representante legal de Terpel de la Sabana ( Daniel Remolina Gómez) se otorgó al constituyente de la garantía para **REMODELAR la ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO** de propiedad de mi representado y la cual desde 1995 se encuentra bajo contrato de arriendo y bajo tenencia de su representada.

Para todos los efectos mi representado recibirá notificaciones y respuestas en mi oficina profesional de abogado ubicada e la Cole 54 # 4-10 en Bogotá. PBX 5416444.

Agradezco de antemano su amable atención a la presente,



**HERNANDO GARCIA ORTIZ**  
C.C. 79.367.090  
T.P. 56767 del Consejo Superior de la Judicatura

Se anexa copia de la escritura en archivo digital



Certificado generado con el Pin No: 211203445151967901

Nro Matricula: 50N-20121902

Pagina 2 TURNO: 2021-634463

Impreso el 3 de Diciembre de 2021 a las 04:23:23 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-03-2012 Radicación: 2012-22900

Doc: OFICIO 951 del 25-03-2012 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO DE PERTENENCIA

RED:2012-066

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

DE: CABEZA PE/ARANDA ORLANDO

A: AGUILERA HURTADO JOSE JOAQUIN

A: AGUILERA HURTADO LEONILDE

A: AGUILERA HURTADO MARIA CRISTINA

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

A: HURTADO DE HURTADO ANA JESUS

A: HURTADO JOSE ISIDRO

A: NIVIA DE HURTADO MARIA ELENA

A: PERSONAS INDETERMINADAS

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-05-2014 Radicación: 2014-34718

Doc: OFICIO 883 del 19-05-2014 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA REF: 2012 06600

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

DE: CABEZA PE/ARANDA ORLANDO

CC# 79268998

A: AGUILERA HURTADO JOSE JOAQUIN

A: AGUILERA HURTADO LEONILDE

A: AGUILERA HURTADO MARIA CRISTINA

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: HURTADO DE HURTADO ANA JESUS

A: HURTADO JOSE ISIDRO

A: NIVIA DE HURTADO MARIA ELENA

A: SOCIEDAD ALIANZA FIDUCIARIA S.A

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-38742

Doc: SENTENCIA S/N del 11-12-2013 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

A: CABEZA PE/ARANDA ORLANDO

CC# 79268998 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211203445151967901

Nro Matrícula: 50N-20121902

Página 3 TURNO: 2021-634463

Impreso el 3 de Diciembre de 2021 a las 04:23:23 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 05-06-2014 Radicación: 2014-38788

Doc: SENTENCIA S/N del 05-03-2014 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO de FUNZA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A SENTENCIA DE 11-12-2013 JUZG. CIVIL DEL CIRCUITO FUNZA, EN CUANTO A CORREGIR EL NUMERAL 1 DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA.

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

A: CABEZA PE/ARANDA ORLANDO

CC# 79268988 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: '6'

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-12284 Fecha: 07-10-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-1305 Fecha: 12-02-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-634463

FECHA: 03-12-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

## Cesar Alvarado

---

**De:** Diana Carolina Peñaloza Castro <diana.penaloza@terpel.com>  
**Enviado el:** martes, 19 de noviembre de 2019 11:52 a. m.  
**Para:** juridico@helistaraviacion.com; cealco10@gmail.com  
**CC:** Jorge Andrés Ríos Gómez  
**Asunto:** RE: EDS El Molino

Doctor Cesar,

Buenos días,

Acogiendo su comunicación, nos permitimos reenviarle la propuesta reiterada, para dar fin al caso de manera conciliada. El ofrecimiento de la Organización Terpel S.A. consiste en: (i) el pago de \$550'000.000, (ii) la remoción de escombros y (iii) activación de los servicios públicos.

Quedamos atentos a sus comentarios respecto de esta propuesta.

Cordial Saludo,



**Diana Peñaloza**  
Jefe Jurídico Corporativo

Organización Terpel S.A.  
+57 (1) 326-7878 Ext.1390  
Edificio Terpel Cra. 7 # 75-51 Piso 13

Terpel es una empresa ambientalmente responsable. Evalúe antes de imprimir este correo.

Esta información es privada y confidencial y está dirigida únicamente a su destinatario. Si usted no es el destinatario original de este mensaje y por este medio pudo acceder a dicha información por favor elimine el mensaje y notifique el envío erróneo al remitente. La distribución o copia de este mensaje está estrictamente prohibida. Tenga en cuenta que los puntos de vista u opiniones presentados en este mensaje son exclusivamente las del autor y no representan necesariamente las de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. La transmisión de e-mails no garantiza que el correo electrónico sea seguro. Por consiguiente, el destinatario debe comprobar en este mensaje y cualquier archivo adjunto la presencia de virus. La ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. no asume ninguna responsabilidad por cualquier daño causado por cualquier virus transmitido junto con este mensaje.

---

**De:** Cesar Alvarado <juridico@helistaraviacion.com>  
**Enviado el:** miércoles, 13 de noviembre de 2019 6:51 p. m.  
**Para:** Diana Carolina Peñaloza Castro <diana.penaloza@terpel.com>; Jorge Andrés Ríos Gómez <jorge.rios@terpel.com>; hegortiz@gmail.com  
**CC:** 'Cesar Alvarado' <juridico@helistaraviacion.com>; cealco10@gmail.com  
**Asunto:** EDS El Molino

Estimados:

Por medio del presente nos permitimos notificarles que hemos sido notificados por parte del Dr. Hernando Ortiz, de la propuesta presentada el pasado 31 de octubre de los corrientes.

Al Respecto y en razón a las facultades conferidas al Dr. Ortiz para la etapa de conciliación (Fracasada), solicitamos canalizar cualquier comunicación sobre el tema a través de Remitente del presente correo, en razón al mandato recibido para proseguir con la reclamación.

Además de mi correo [juridico@helistaraviacion.com](mailto:juridico@helistaraviacion.com) me pueden ubicar en el correo [cealco10@gmail.com](mailto:cealco10@gmail.com)

Cordialmente,

Cesar Augusto Alvarado Cortes  
Jurídico Helistar S.A.S.



Teléfono: 57 1 7424958 Ext. 211  
Celular: 313 433 6944  
Dirección: Calle 26 No. 103-08 Entrada 1,  
[juridico@helistaraviacion.com](mailto:juridico@helistaraviacion.com)  
Bogotá- Colombia

[www.helistaraviacion.com](http://www.helistaraviacion.com)

**AVISO LEGAL:**

- La información contenida en este mensaje y en los archivos electrónicos adjuntos es confidencial y reservada, conforme a lo previsto en la Constitución y en la Ley 1272 del 5 de Enero de 2004, y está dirigida exclusivamente a su destinatario; en la intención de que sea revelada o divulgada a otras personas.
- Si llega a usted por error, por favor avisarnos y avisar inmediatamente al remitente, absteniéndose de divulgarlo en cualquier forma. El acceso al contenido de esta comunicación por cualquier otra persona diferente al destinatario no está autorizado por Helistar S.A.S. y está sancionado de acuerdo con las normas legales aplicables.
- El receptor deberá verificar posibles virus informáticos que tenga el correo o cualquier archivo adjunto por lo cual Helistar S.A.S. no aceptará responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus transmitido en esta comunicación.
- Las opiniones que contiene este mensaje son de su autor y no necesariamente representan la opinión oficial de Helistar S.A.S. o de su directiva.
- El que intercepte, sustraiga, copie, exhiba, divulgue, intercepte, controle o impida esta comunicación antes de que llegue a su destinatario, estará sujeto a las sanciones penales correspondientes. Igualmente, incurrirá en sanciones penales si que, en proyecto propio o ajeno o con perjuicio de otro, divulga o emplea la información contenida en esta comunicación. En particular, los servidores de Internet públicos que reciben este mensaje están obligados a asegurar y mantener la confidencialidad de la información en él contenida y, en general, a cumplir con los deberes de custodia, cuidado, manejo y demás previstos en el régimen disciplinario.

**LEGAL NOTICE:**

- The information contained in the message and in any electronic files annexed thereto is confidential and privileged, as per the Colombian Constitution and the Law that governs Helistar S.A.S. and is directed exclusively to its addressee, with no intention of being disclosed or revealed to third parties.
- If you should happen to receive this message by mistake, please send it back to "Helistar S.A.S." to the same email address and advise us if how your electronic files or destroy it. The access to the content of this communication by any person different from its addressee is not authorized by "Helistar S.A.S." and shall be penalized in accordance with the applicable legal dispositions.
- The recipient must verify the presence of possible information viruses in the mail or in any annex thereto, and for this reason "Helistar S.A.S." shall not be liable for any damages caused by viruses transmitted hereby.
- Any opinions contained in this message are exclusive of its author and not necessarily represent the official position of "Helistar S.A.S." or of its authorities.
- Any person who fraudulently removes, hides, intercepts, steals, divulges, controls or otherwise prevents this communication from arriving to its addressee, shall be subject to the appropriate criminal penalties. Likewise, criminal penalties shall be incurred by any who, either for Helistar's own benefit or on behalf of third parties, or with prejudice of a third party, discloses or employs the information contained in this communication. In particular, public servers that may receive this message shall be obliged to ensure and keep the confidentiality of the information contained therein and, in general, to comply with the duties of custody, care, handling and other provided under the disciplinary regime.



# INVERSIONES B.C DE LA SABANA S.A.S.

Nit. 800.214.077-8  
IVA RÉGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA

Nº 2004

Actividad Económica 4521, 4663, 4669 Y 4654  
RESOLUCIÓN DIAN No. 33060140313  
FECHA: 29/10/14 Autoriza del 2011 al 2016

Cliente: Orlando Cabezas Nit: 79.268.988  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Ciudad: Bogotá  
 Teléfono: \_\_\_\_\_ Pago: Contado

FECHA DE EMISIÓN  
**12 03 15**  
 FECHA DE VENCIMIENTO  
**12 04 15**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
Obra realizada para adecuación terreno bomba terpel			\$ 127.300.000.00
	127.300.000.00		
AIV	2.546.000.00		
IVA	407.360.00		
TOTAL	127.707360.00		
Ret. 2%	2.546.000.00		

Valor en Letras: <b>CIENTO VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS</b>	<b>SUBTOTAL</b> \$ 127.300.000.00
Observaciones:	<b>I.V.A.</b> \$ 407.360.00
	<b>TOTAL</b> → \$ 127.707.360.00

LA PRESENTE ES UNA FACTURA DE VENTA RESURTO DEL MODELO 0101022 ANEXO IV DEL MARCO CONCEPTUAL DE CONTABILIDAD DEL COLOMBIANO EN LA ENTIDAD DEBOYTESA SU RELACION DE CONVENIO SUJECCION Y DE SU ACEPTACION POR EL COMPRADOR O SOLICITANTE DEL SERVICIO A ENTREGAR. ESTOS LE SON NOTIFICAN LAS NORMAS RELATIVAS A LA LETRA DE CANTIDAD Y LETRA DE VALOR. LA PERSONA QUE FIRMAR AL COMPRADOR DEBE COPIAR SU FIRMAS CONFORME A LA LEY 1712 DE 2014.

FIRMA AUTORIZADA:  RECIBO CONFORME  
 CANCELADO  
 FIRMA / SELLO / NIT

IMP. CONFORME A LA LEY 1712 DE 2014. NIT. 800.214.077-8. 15/01/14



# INVERSIONES B.C DE LA SABANA S.A.S.

Nº. 800.214.077-8  
IVA RÉGIMEN COMÚN

## FACTURA DE VENTA

Nº 2005

Actividad Económica 021, 063, 089 Y 484  
RESOLUCIÓN DIAR No. 2299104713  
FECHA: 2013/04/15 Aporte del 2011 al 2010

Cliente: Orlando Cabezas NIT: 79.268.988  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Ciudad: Bogotá  
 Teléfono: \_\_\_\_\_ Pago: Contado

FECHA DE EMISIÓN  
**22 04 15**

FECHA DE VENCIMIENTO  
**22 05 15**

DESCRIPCION	CANTIDAD	VL UNITARIO	VALOR TOTAL
Obra realizada para adecuación terreno bomba terpel			\$ 26.600.000.00
AIU	26.600.000.00		532.000.00
IVA			85.120.00
TOTAL			26.685.120.00
Ret. 2%			532.000.00

Valor en Letras: VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS	<b>SUBTOTAL</b>	\$ 26.600.000.00
Observaciones:	<b>I.V.A.</b>	\$ 85.120.00
	<b>TOTAL</b> →	\$ 26.685.120.00

LA PRESENTE FACTURA DE VENTA ES UN DOCUMENTO QUE LEVEY 127 DE 1994 SE HAN RECLAMADO CONTRA EL CONTENIDO DE LA MISMA. PARA EL ANÁLISIS DE LA VERIFICACIÓN DE CONFORMIDAD CON LA LEY 127 DE 1994 Y PARA PODER IDENTIFICAR EL CONTENIDO DEL SERVICIO A ENTREGAR, LE RECOMENDAMOS LEER LAS CONDICIONES RELATIVAS A LA LETRA DE COMPROMISO DEL 14 DE JULIO DE 1994 DE LA FIRMA DE LA PERSONA DESTINO AL COMPROMISO IMPLICA DESESPERAR LA FIRMA DE LA PERSONA DESTINO AL COMPROMISO.

FIRMA AUTORIZADA: [Handwritten Signature] RECIBO CONFORME  
**INVERSIONES B.C.**  
 Calle 34 Sur No. 50 A - 33 - Bogotá D.C., COLOMBIA  
 CEL: 313 395 22 73 - 313 393 20 71  
 E-mail: [inversionesbcdelasabana@hotmail.com](mailto:inversionesbcdelasabana@hotmail.com) - [inversionesbcdelasabana@gmail.com](mailto:inversionesbcdelasabana@gmail.com)

IMPRESION Y EMISION EN COLOMBIA N.º 1103 - 301 DE 05

Bogotá, 15 de febrero de 2014

CUENTA DE COBRO No. 02-003

**"ORLANDO CABEZA PEÑARANDA C.C. 79.268.988 expedida en Bogotá  
Y/O ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO"**

DEBE A:

**CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES**

Rut. No. 79448744-4

Régimen Simplificado

Actividad Económica Código CIIU 8299

La suma de:

**SESENTA MILLONES DE PESOS M/Cte (\$60.000.000.00).**

Por concepto de:

Honorarios por Prestación de Servicios como abogado, en la defensa Jurídica de los Intereses del Señor **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, para adelantar Gestiones jurídicas tendientes a Recuperar la Posesión de dos (2) Inmuebles Ubicados en el municipio de Cota e Identificados como Lote "EL PORVENIR" y Lote "EL MOLINO".

Se adjunta Copia del Archivo Fotográfico del momento del desalojo de los invasores.

Autorizo consignar el valor de los Honorarios, en mi cuenta de ahorros No. 07865570 del Banco Av-Villas.

Cordialmente,



**CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES**

C.C. No. : 79.448.744  
Dirección : Carrera 70D No. 55-12 Bogota.  
Tel fijo : 57-1-300 2744  
Tel Cel. : 316 525 9698

MATERIAL FOTOGRAFICO AÑO 2021



MATERIAL FOTOGRAFICO AÑO 2021



MATERIAL FOTOGRAFICO AÑO 2021



MATERIAL FOTOGRAFICO AÑO 2021



MATERIAL FOTOGRAFICO AÑO 2021



**Señora**

MONICA CRISTINA SOTELO DUQUE

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**

E. S. D.

**REFERENCIA:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA EN PROCESO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (Acción del Arrendatario).

**PROCESO:** **2020-00734**

**DEMANDANTE:** ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.

**DEMANDADO:** ORLANDO CABEZA PEÑARANDA.

**CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá e identificado con la C.C. No 79.448.744 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No 136.373 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de **Apoderado** del señor **ORLANDO CABEZA PEÑARANDA**, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Bogotá D.C., e identificado con la C.C. No 79.268.988 expedida en Bogotá D.C., por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted bajo el radicado No. 2020-00734, proceso de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO (acción del arrendatario)**, de acuerdo a la copia de la demanda entregada mediante notificación del artículo 292 C.G.P. (aviso) de fecha cinco (5) de noviembre de dos mil veintiuno (2021) y con traslado a partir del ocho (8) de noviembre de dos mil veintiuno (2021); de la siguiente manera:

**I EN RELACION CON LOS HECHOS:**

1. **AI PRIMER HECHO:** Por contener varias situaciones planteadas en un mismo hecho, procedo a contestar de la siguiente manera:
  - 1.1. Es **cierto** que *"El día 3 de octubre de 1995 se celebró contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)"*.
  - 1.2. Es **parcialmente cierto** que mediante el mencionado contrato *"se concedió a esta ultima el goce de un inmueble conformado por un lote en el cual se encontraba la Estación de Servicio "TERPEL EL MOLINO", junto con una oficina que constaba de sala de juntas y sala de recepción totalmente equipada, así como un cuarto para montallantas, un apartamento con cocineta, baño, habitación y patio de ropas. Igualmente, hacia parte de ese contrato una concesión de helados San Jerónimo y un restaurante."*

Lo anterior, debido a que el demandante omitió transcribir de manera íntegra el articulado contractual. Me permito citarlo en debida forma: *"por el cual se concedió a esta ultima el goce de un*

*inmueble conformado por un lote en el cual se encontraba la Estación de Servicio "TERPEL EL MOLINO", junto con una oficina que constaba de sala de juntas y sala de recepción totalmente equipada, tal como consta en el inventario adjunto, así como un cuarto para montallantas, un apartamento con cocineta, baño, habitación y patio de ropas. Igualmente, hacia parte de ese contrato una concesión de helados San Jerónimo y un restaurante."* Subrayado fuera de texto; Como se verá más adelante dicha omisión por parte del demandante induce a error al despacho, toda vez que cercena el hecho de que existe prueba sobre el estado en el que fue entregado el inmueble al arrendatario (inventario adjunto al contrato), estado que dista mucho de la forma como pretende hoy en día la demandante entregarlo. **Que se pruebe.**

2. **AI SEGUNDO HECHO:** Es **cierto** que "El lote arrendado se encuentra ubicado en el cruce de Siberia Kilómetro 4 de la vía Cota departamento de Cundinamarca, cuenta con una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados y que se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°. 50N-2012-1902 y delimitado por los siguientes linderos:

*"Lote de terreno que se segrega del de mayor extensión denominado "EL PORVENIR", junto con las construcciones, excepto los surtidores, tanques y avisos que son propiedad de Terpel de la Sabana y su instalación de energía, ubicado en la Vereda de VUELTA GRANDE, en el Municipio de COTA, Departamento de Cundinamarca, inscrito en el CATASTRO bajo el numero: 00-0-004-142, lote de terreno materia de esta venta con una cabida o extensión superficiaria aproximada de doce mil ochocientos metros cuadrados (12.800 m2). (1 hectárea y 2.800 mts cuadrados) el cual para efectos de Matricula de Catastro se denominará "EL MOLINO" cuyos linderos y medidas especiales tomadas del plano topográfico que se protocoliza son: Partiendo del Mojón "A", localizado junto a un poste de concreto, situado en el costado norte del sitio en donde se bifurca la carretera de Funza a Cota, con la carretera de Tenjo –Con dirección Norte – Este y, ciento sesenta metros (160.00 mts), se encuentra el mojón "B" colindando con la carretera Central de Funza a Cota. Del Mojón "B", con dirección Norte-Oeste y ochenta y dos metros cuarenta y cuatro centímetros (82.44 mts), al vértice (C), colindando con terrenos del Predio EL PORVENIR. Del mojón "C", se continua con rumbo Sur-Oeste y ciento seis metros dieciocho centímetros (106,18 mts) y al mojón "D", situado en la cerca de alambre al borde de la carretera a Tenjo – Colindando en este costado con terrenos del predio EL PORVENIR de la sociedad "QUINTERO MARTINEZ LTDA.". Del mojón "D", se regresa a cerrar en el punto de partida o mojón "A", con dirección Sur-Este y ciento veinte metros tres centímetros (120.000 mts de longitud, colindando en este trayecto con la carretera a Tenjo".*

Lo anterior bajo la expresión de voluntades contenida en el artículo primero del contrato en cuestión.

3. **AI TERCER HECHO:** Es **cierto** que "En el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 3 de octubre de 1995 se pactó que el mismo

*tendría una duración inicial de 3 años, prorrogables por periodos sucesivos de un año"*

4. **AI CUARTO HECHO:** Por contener varias situaciones planteadas en un mismo hecho, procedo a contestar de la siguiente manera:
- 4.1 Es **cierto** que *"De conformidad con lo planteado por las partes en el contrato de arrendamiento, el mismo se prorrogó por periodos sucesivos de un año....."*.
- 4.2 Lo que **No es cierto**, es que dichas prorrogas fueran *"hasta el día 3 de octubre de 2017"*. (Subrayado fuera de texto).

Como se pasará a probar, el contrato **sigue vigente al día de hoy**, toda vez que:

- i) A la fecha de la presentación de la demanda, no ha habido "Mutuo Acuerdo" entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- ii) Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iii) Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iv) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- v) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- vi) El arrendador tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
- vii) El Arrendatario a la fecha de presentación de la demanda, no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que conforme se demostrará en las pruebas aportadas, realizo pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio y desde 2017, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, encontrándose a la fecha de contestación de la demanda en incumplimiento de su obligación.
- viii) El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.

- ix) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Basado en lo anterior, no se puede manifestar que el contrato de arrendamiento se prorrogó de manera automática hasta el 3 de octubre de 2017, intentando argumentar que en esa fecha se dio por terminado, a la fecha de contestación de la demanda, el contrato NO se ha dado por terminado, conforme a las argumentaciones anteriormente expuestas.

Recuérdese que el Código Civil dispone:

**"ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>.** *La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia **el debido cuidado.**"* (Negrilla adicionada).

También,

**"ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** *El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.*

***Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.***

*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.*

*En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable."* (Negrilla adicionada).

Además,

**ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>.** *La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.*

*Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.*

Al igual, dicha obligación fue adoptada por EL ARRENDATARIO, hoy en día demandante en la CLAUSULA CUARTA del contrato "EL ARRENDATARIO a la terminación del contrato **deberá devolver al**

**ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado**, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo” (Negrilla adicionada)

Como quedará demostrado, el arrendatario, busca eludir su responsabilidad de entrega del bien, en las condiciones ordenadas por la ley (Artículos 1606, 1613 y 2005 del Código Civil, normatividad a aplicar por remisión del Código de Comercio) y por el contrato; y para lo mismo intenta valerse de la administración de justicia. **Que se pruebe.**

5. **AI QUINTO HECHO:** Por contener varias situaciones planteadas en un mismo hecho, procedo a contestar de la siguiente manera:

5.1 **No es cierto.** Que la parte actora “*ha dado pleno cumplimiento a sus obligaciones*”, (subrayado fuera de texto); dentro de su narración, el demandante omite convenientemente mencionar que, desde marzo del año 2017, fue convocada por parte del ARRENDADOR a una audiencia de conciliación donde se le reclamó por el continuo incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En la misma, se discriminó una a una las obligaciones pendientes:

- a) El incumplimiento a lo pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento, “*Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase en un término no mayor a 8 (ocho) meses*”. A la fecha EL ARRENDATARIO no ha realizado dicha construcción.
- b) Explotación de la estación de servicio. El arrendatario se sustrajo sin justificación alguna de dicha explotación, ya que desde diciembre de 2013 la estación se encuentra sin ser explotada a plenitud, como lo determinaba el contrato, en este momento la estación de servicio se encuentra desocupada y en estado total de abandono.
- c) Indemnización por la abstención de realización de los debidos mantenimientos y reparaciones locativas a los que estaba obligado por ley.

Dicha reclamación del ARRENDADOR que motivó a convocar a el ARRENDATARIO a la audiencia de conciliación, fueron notificadas al arrendatario mediante documento bajo radicado 2017-01-119144 en 13 folios, documento que también será relacionado en el acápite de pruebas.

Adicionalmente, existen otras situaciones que demuestran claramente el **Incumplimiento de las obligaciones contractuales** del ARRENDATARIO hoy demandante, como son las siguientes:

**Pagos del Canon por concepto de combustible, por debajo del porcentaje del margen de utilidad.** Al respecto, como se pasará a probar, también está faltando a la verdad el demandante, pues conforme a informe pericial contratado por este extremo, se pudo evidenciar que desde el año 2004 (fecha desde cuando se tiene evidencia y registro de facturas por parte de ARRENDADOR), el arrendatario se eludió del pago total de las sumas pactadas contractualmente en el literal c) del acápite “Canon:” del objeto del

"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO" y por lo mismo, a febrero del 2021, adeuda, aproximadamente, la suma de \$719.111.404.00 (SETECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE) más intereses.

**Cesación de actividades** de Explotación económica de la estación de servicio, el restaurante y los locales comerciales.

**Pago de los cánones de arrendamiento;** desde diciembre de 2013 con el cierre de la estación de servicio, el restaurante y los locales comerciales, afecto al Arrendatario en el valor a recibir por concepto de arrendamiento, y desde octubre de 2017, sin que exista sentencia que de por terminado el contrato bajo Litis o mutuo acuerdo sobre tal situación, al Sustraerse del pago de los cánones de arrendamiento, incumplió totalmente su obligación contractual de pago.

**Conservación de la cosa objeto de arriendo,** Recuérdese que el Código Civil dispone en su "**ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>**. *La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.*" (Negrilla adicionada). Obligación legal en cabeza del ARRENDATARIO, la cual evidentemente no ha cumplido, pues el ARRENDADOR le entrego un bien económicamente productivo, en pleno estado de funcionamiento y debidamente acreditado, y a la fecha de presentación de la demanda el ARRENDATARIO pretende entregar un lote con serias afectaciones ambientales y por escombros, con una estación de servicio en completo estado de abandono, que no se encuentra en funcionamiento, sin servicios públicos, y con unos locales comerciales en estado de ruina.

**Remediación de los daños ambientales,** debido al estado de abandono y la falta de mantenimiento de la estación de servicio, los tanques subterráneos y las tuberías oxidadas, han generado el derrame de combustible, situación que además de constituirse en un incumplimiento por parte del arrendatario, también se constituye en una conducta violatoria del ordenamiento jurídico de Rango Constitucional, penal, civil y medioambiental, además de las normas consagradas en la ley 1333 del 21 de julio de 2009, situación que es de conocimiento de la Organización Terpel S.A, ARRENDATARIO y demandante, en razón a la notificación que se realizó en reunión llevada a cabo en las instalaciones de la Organización Terpel S.A. en junio de 2018, donde se les presento el estudio "Evaluación Ambiental Estación de Servicio Terpel El Molino Municipio Cota, Vereda Siberia, Cundinamarca - Colombia realizado por -TeXan Ingeniería SAS-, donde en sus conclusiones se estableció que se generó una contaminación del suelo y el subsuelo de la estación de servicio El Molino "*que supera las concentraciones de hidrocarburos en el suelo (100 ppm) permitidas por el medio ambiente*", situación que se considera una "Infracción" en materia ambiental, de conformidad con el artículo 5 de la ley 1333 de 2009, y que debe ser reparada por parte del ARRENDATARIO, de conformidad con el parágrafo 2º de la Norma Ibidem, antes de la entrega del inmueble.

No se puede pregonar un "pleno cumplimiento" por parte del arrendatario cuando es evidente que no ha cumplido; que desde marzo del año 2017 por parte del ARRENDADOR se le viene reclamando al arrendatario el cumplimiento de sus obligaciones y contrario a su deber de cumplir con lo pactado contractualmente y con lo establecido en el ordenamiento jurídico, decidió iniciar este proceso, con el fin de eludir sus obligaciones legales y contractuales, dado que desde el momento en que el ARRENDADOR inicio los justos reclamos, el ARRENDATARIO intento finalizar la relación jurídica en fecha 3 de octubre de 2017, sin haber cumplido totalmente con sus obligaciones, intentando preavisar de manera extemporánea, habiendo llevado a ruina al bien económicamente productivo entregado en arriendo, sin haber remediado los daños ambientales causados en el lote de terreno entregado, y además sin reparar las afectaciones causadas en el inmueble objeto del contrato y al lote adyacente a la propiedad. Luego entonces, ¿Cuál cumplimiento de las obligaciones?, cómo puede la parte activa pretender tergiversar la realidad de una forma tan mezquina y lo que es peor, utilizar la administración de justicia para evadir su responsabilidad ante los daños ambientales que ocasionó y los graves incumplimientos al contrato. **Que se pruebe.**

- 5.2 **No es cierto** lo que la parte actora alude al mencionar, que "*ha dado pleno cumplimiento a sus obligaciones, especialmente, el pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el referido contrato...*" (subrayado fuera de texto); toda vez que a la fecha de presentación de la demanda (11 de diciembre de 2020), el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) continua vigente, y a la fecha de la contestación de la demanda **NO SE HA DADO POR TERMINADO**, razón por la cual las obligaciones contractuales de la empresa Terpel S.A. en condición de ARRENDATARIO, continúan vigentes, incluida la obligación del pago del canon de arrendamiento; Así pues, el demandante está faltando a la verdad, en razón a que **i)** Conforme se manifestó en el numeral 5.1 de esta Contestación, El ARRENDADOR solicito a un perito evaluador debidamente registrado y certificado ante el Registro Abierto de Avaluadores (AVAL), para que elaborara un informe pericial, informe pericial que a la fecha de contestación de la demanda aun no concluido, pero que en su etapa inicial se pudo evidenciar que desde el año 2004 (fecha desde cuando se tiene evidencia y registro de facturas por parte de ARRENDADOR), el arrendatario se eludió del pago total de las sumas pactadas contractualmente en el literal c) del acápite "Canon:" del objeto del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO" y por lo mismo, a febrero del 2021 adeuda aproximadamente la suma de SETECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/Cte., (\$719.111.404.00) más intereses, **ii)** Desde diciembre de 2013 el ARRENDATARIO ceso la actividad de explotación de la Estación de servicio, y coloco un cerramiento en polisombra, generando con ello la imposibilidad de que El Restaurante, los locales comerciales y la concesión de Helados San Jerónimo pudieran continuar funcionando y lo que es peor, sin poder determinar el verdadero valor a facturar por concepto de combustible de conformidad al literal c) del acápite "Canon:" y **iii)** Desde octubre de

2017 a la fecha de presentación de la demanda (11 de diciembre de 2020), el ARRENDATARIO se sustrajo de su obligación de pagar el canon de arrendamiento.

**El canon de arrendamiento no fue pagado en debida forma**, bien porque no se pagó respecto del porcentaje del margen de utilidad, conforme a lo establecido en el literal c) del acápite "Canon:", o porque luego de haber cerrado la estación de servicio genero una situación que no permitía establecer el verdadero porcentaje, Maxime que los valores pagados no estaban correctos y finalmente porque desde octubre de 2017 se sustrajo del cumplimiento del canon de arrendamiento. Como se puede pregonar un cumplimiento de las obligaciones, especialmente en el pago del canon de arrendamiento, cuando se evidencia todo lo contrario (pago un porcentaje inferior, propicio las condiciones para cerrar el restaurante la concesión y los locales comerciales, y finalmente se ha negado al pago de los cánones de arriendo de los últimos cuatro años). **Que se pruebe.**

- 5.3 **No es cierto.** Lo que la parte actora alude al mencionar que "*allega prueba de pago de los últimos tres meses de vigencia del contrato*" (Subraya agregada). La Organización Terpel S.A. en su condición de ARRENDATARIO y como accionante de la "Restitución del bien inmueble Arrendado", está en la obligación de presentar los recibos de pago del canon de arrendamiento de los tres últimos periodos, con la presentación de la demanda, conforme a lo estipulado en el Numeral 4º del artículo 384 del Código General del proceso, es decir los soportes del pago del canon de arrendamiento de los meses de septiembre de 2020, octubre de 2020 y noviembre de 2020 (obligación que no cumplió).

Así pues, para alegar que "*allega prueba de pago de los últimos tres meses de vigencia del contrato*" EL ARRENDATARIO estaba en la obligación de presentar los recibos de pago del arriendo de los meses de septiembre de 2020, octubre de 2020 y noviembre de 2020, ya que los últimos tres meses de vigencia del contrato antes de la fecha de presentación de la demanda, son los meses de agosto, septiembre y octubre de dos mil veinte (2020), toda vez que a la fecha de la presentación de la demanda, y más aún a la fecha de contestación de la misma, conforme a lo expuesto en el Numeral 4.1 de este escrito, el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) **continúa vigente**, NO SE HA DADO POR TERMINADO, razón por la cual las obligaciones contractuales de la empresa Terpel S.A. en condición de ARRENDATARIO, continúan vigentes, incluida la obligación del pago del canon de arrendamiento. **Que se pruebe.**

6. **AI SEXTO HECHO:** Es **parcialmente cierto** que en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento se pactó lo siguiente: "*SEXTA.- PREAVISO. El arrendador, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso escrito dado al arrendamiento con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley*", ya que el demandante continua faltando a la verdad al omitir de manera intencional parte de la información, con

el fin de descontextualizar la realidad y llevar al despacho a equívocos, dado que **LO QUE SI ES CIERTO** es que la cláusula completa dispone: "SEXTA.- PREAVISO. El arrendador, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prórrogas, mediante preaviso escrito dado al arrendamiento con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que prevé la ley (**Art 15, Ley 56 de 1985, inc. final**)" omitiendo intencionalmente la parte subrayada y en negrita.

De la forma como está pactada la cláusula, la facultad del preaviso esta únicamente en cabeza del ARRENDADOR. A su vez, de la lectura integral de la misma, salta a la vista la remisión expresa a la Ley 56 de 1985 artículo 15, mediante la cual se dictaron normas sobre arrendamiento de vivienda urbana, hoy en día derogada por la Ley 820 del 2003 cuya materia continua siendo regular el arrendamiento de vivienda urbana, luego entonces la cláusula sexta del contrato, aludida por la parte activa, carece de eficacia, toda vez que hace referencia normativa a la Ley 56 de 1985, derogada por la Ley 820 del 2003 y para efectos del presente contrato adolece de aplicabilidad, bien porque uno de los extremos contractuales tiene calidad de comerciante o bien porque el objeto del contrato es el arrendamiento de un bien con fines meramente comerciales, lo que obliga a la aplicación de la normatividad establecida en el Código de comercio y/o el Código Civil Colombiano y no de la norma ibidem. **Que se pruebe.**

7. **AI SEPTIMO HECHO:** Es **cierto** que "De acuerdo con lo anterior, las partes acordaron que cuando el arrendador, es decir, el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, quisiera dar por terminado el contrato durante cualquiera de sus prórrogas, debía dar preaviso por escrito a TERPEL con al menos tres meses de antelación. Es decir, las partes no establecieron ninguna obligación de preaviso el arrendatario, por la cual, de conformidad con el principio de autonomía de la voluntad privada, éste no se encontraba obligado a preavisar la terminación del contrato en el momento en que decidiera no prorrogar el mismo".

La voluntad de las partes al momento de la suscripción del contrato quedó plasmada conforme dicta el documento contractual. No obstante lo anterior, nos ratificamos en manifestar a este Despacho que la cláusula sexta del contrato, aludida por la parte activa, carece de eficacia, ya que hace referencia normativa a la Ley 56 de 1985, derogada por la Ley 820 del 2003 y para efectos del presente contrato no tienen aplicabilidad las normas de arrendamiento de vivienda urbana pues como se itera, una de las partes es un comerciante y el objeto del contrato es el arrendamiento de un bien con fines meramente comerciales lo que obliga a la aplicación de la normatividad establecida en el Código de comercio y no de la norma ibídem.

Igualmente, de existir la posibilidad de darle aplicación a la cláusula sexta, por remisión, en efecto el ARRENDATARIO podría solicitar al ARRENDADOR la terminación del contrato o no prorrogarlo, pero cumpliendo el termino de tiempo pactado para notificarlo de tres (3) meses antes de la fecha de vencimiento, situación que **no cumplió** pues notifico de manera extemporánea, pues su deber era notificar a mas tardar el 2 de julio de 2017 y realizo la notificación en fecha 06 de julio de 2017, pero tampoco puede el ARRENDADOR aceptar la terminación

del contrato, permitiendo que el ARRENDATARIO eludiera su responsabilidad de restituir el bien en el estado que lo recibió, de forma que el mismo continuara siendo económicamente productivo y funcional o lo que es lo mismo, restituir el bien en las condiciones en las que le fue entregado, salvo el deterioro normal por uso conforme a lo establecido en la cláusula CUARTA el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.).

La anterior situación no ha permitido que el ARRENDADOR reciba de parte del ARRENDATARIO, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, debido a que **i)** La estación de servicio "el Molino" NO se encuentra en funcionamiento, está en total estado de abandono, no se encuentra en el mismo estado que la recibió el Arrendatario, y no es funcional, la "Estación de Servicio" que se encontraba funcionando al momento de la celebración del contrato, al día de hoy se encuentra en total estado de abandono, no está funcionando, no cumple con las reglamentaciones mínimas de funcionamiento y lo que es peor, el mismo demandante que la había tomado en arriendo, realizó actividades para desarrollar y construir otras dos estaciones de servicio en las cercanías de la estación arrendada, y **ii)** En el Lote de Terreno objeto del contrato de arrendamiento, Por la omisión de mantenimiento y conservación de la cosa objeto de arriendo por parte del arrendatario, se generó un daño ambiental y que como se expuso anteriormente se considera una Infracción Ambiental contenida en la ley 1333 de 2009, su estado de deterioro. **Que se pruebe.**

El demandante recibió el 3 de octubre de 1995 un bien económicamente productivo y de manera intencional desde el año 2014, fecha en que dejo de darle uso, lo llevo a la ruina y el deterioro, para posicionar sus dos (2) estaciones de servicio que ubico en las cercanías.

8. **AI OCTAVO HECHO: Es cierto** que *"En todo caso y sin perjuicio de lo anterior, mediante comunicado enviado por mi representada al arrendador el día 6 de julio de 2017, TERPEL manifestó su deseo de no prorrogar el contrato celebrado entre las partes sobre la Estación de Servicio El Molino, al vencimiento del plazo de la última prórroga anual pactada, es decir, 3 de octubre de 2017, fecha en la cual se citó al arrendador para que recibiera el inmueble y se suscribiera el acta respectiva"*. Hubo una comunicación de fecha 6 de julio donde el arrendatario manifestó lo siguiente, **i)** El aviso formal de la intención de Terpel de dar por terminado el contrato de arrendamiento, y **ii)** La intención de entrega del área arrendada junto con la suscripción de la respectiva acta.

En efecto, el arrendador comunicó mediante oficio su intención de NO continuar el contrato, **sin embargo, i)** NO comunicó el inicio de las respectivas, debidas y necesarias obras para la correcta y legal entrega del bien, esto es, de tal forma en que la estación de servicio quedara nuevamente funcional y cumpliendo con todas las exigencias de normatividad ambiental sobre operación de las estaciones de servicio, en atención a que desde el año 2014, suspendió la operación de la estación de servicio "El Molino", y debía entregarla funcionando; **ii)** Tampoco comunicó la realización del pago de las sumas a las que ascendían los

daños causados por la afectación del lote de terreno donde funcionaba la estación de servicio "El Molino", y las del lote adyacente; **iii)** No reporto la realización de las obras de mitigación del impacto ambiental, por la Infracción Ambiental que se generó por falta de mantenimiento y conservación de la estación de servicio; **iv)** No reporto la realización de las obras de Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase, pactada como obligación del arrendatario en el literal b de la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.); y **v)** Tampoco acredito haber realizado el levantamiento de la garantía real que se había constituido a su favor.

Luego entonces, la parte activa de este proceso se limitó a notificar su intención de terminar la relación contractual sin dar aviso del cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, para el restablecimiento del bien (en la condición que lo recibió, es decir FUNCIONANDO) para que el mismo **quedara económicamente productivo**, además de solicitar la suscripción de un acta sin adelantar las obligaciones pendientes para recobrar el valor y la funcionalidad de la estación de servicio y de las cuales tenía pleno y previo conocimiento.

Del mismo modo, en dicho oficio, la demandante mencionaba que la decisión se tomaba bajo "motivos meramente institucionales", cuando en realidad dicha decisión se tomó debido a que mediante documento bajo radicado 2017-01-119144, se había elevado por parte del ARRENDADOR, el reclamo por las múltiples violaciones del arrendatario, al contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)".

Además, dicho sea de paso, del accionar de la parte activa se puede concluir, que intentó (sin ser procedente) dar aplicación a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)", ya que numerosas veces hizo alusión de la misma dentro del libelo, sin precaver que su notificación de fecha seis (06) de julio del año 2017, fue Extemporánea de conformidad con la cláusula que invocaba, dado que los tres meses de anticipación para el preaviso que pretendía notificar, implicaban que debió haber notificado su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)", por tarde el día dos (2) de julio de 2017 y no cuatro (4) días después como lo hizo (el (06) de julio del año 2017) con lo que se demuestra que su preaviso fue Extemporáneo, no lo hizo en debida forma, pues la envió el seis (6) de julio, cuando lo debido era enviarla antes del tres (03) de julio del mismo año, infortunadamente para él, dio una errónea aplicación a la cláusula.

Por último, es de anotar que la parte demandante no hace alusión alguna a las diferentes reuniones y comunicaciones, propiciadas por la parte pasiva, que se han sostenido entre las partes, ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.); reuniones y comunicaciones, en las cuales la Organización Terpel ha reconocido su deber de pago de sumas de

dinero, por los daños ocasionados a las instalaciones ubicadas dentro del Lote donde se encuentra la Estación de servicio "El Molino", es decir la "oficina que constaba de sala de juntas y sala de recepción totalmente equipada, así como un cuarto para montallantas, un apartamento con cocineta, baño, habitación y patio de ropas. Igualmente, hacia parte de ese contrato una concesión de helados San Jerónimo y un restaurante" además de los daños ocasionados a la infraestructura de la Estación de servicio "El Molino", dado que al suspender la operación desde el año 2014, las tuberías internas, los tanques de almacenamiento de combustible y los sistemas eléctricos, neumáticos, hidráulicos etc., sufrieron un deterioro por la falta de uso y la ausencia de mantenimiento.

Prueba de lo mencionado en el párrafo anterior es la comunicación electrónica suscrita por la Jefe Jurídica Corporativa de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., de fecha diecinueve (19) de noviembre de 2019, mediante la cual la Demandante propuso a la Demandada (i) el pago de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.00 m/cte.), (ii) la remoción de los escombros y (iii) la reactivación de los servicios públicos.

La mencionada comunicación (correo electrónico) suscrito por la señora Diana Peñaloza, Jefe Jurídico Corporativo de la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A., en un (01) folio, documento que también será relacionado en el acápite de pruebas. **Que se pruebe.**

9. **AI NOVENO HECHO:** Es **parcialmente cierto** que "El día 25 de septiembre de 2017 el apoderado judicial del señor Orlando Cabeza Peñaranda (arrendador) envió comunicado a TERPEL, informando que el día 3 de octubre de 2017 el arrendador no se presentaría a recibir el inmueble, puesto que, según él, el contrato se prorrogaría por otro año más en la medida en que mi representada no realizó a tiempo el desahucio establecido en el artículo 520". Tal como ya se ha evidenciado en la contestación de esta demanda, la parte actora continúa callando parte de la verdad. En efecto, se envió una comunicación manifestando que por ministerio de la ley mercantil el contrato se había prorrogado automáticamente y que por ende, los efectos legales del contrato seguían vigentes **pero además**, se le comunicó que, teniendo en cuenta que la conciliación a la que había sido convocada había resultado fallida, se le invitaba a que, de manera extraprocesal y durante la vigencia del contrato, se buscaran acercamientos con miras a dar soluciones a las pretensiones del arrendador sobre cada uno de los puntos planteados, esto como condición para eventualmente llegar a un mutuo acuerdo sobre la terminación anticipada del contrato. De lo que podemos concluir que: **i)** El demandante está faltando a su deber de presentar los hechos tal y como sucedieron, intentando sacar ventajas inexistentes; **ii)** Siempre hubo por parte del arrendador ánimo para la resolución de las controversias; **iii)** La condición para la terminación del contrato era el simple cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario. Además del cumplimiento de lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)", donde encuentran pactadas las condiciones en que se debía devolver el inmueble.

Es una errada pretensión que no se ajusta a derecho intentar entregar un bien inmueble en condiciones de ruina y absoluto abandono, sin que existiera la debida indemnización por los evidentes daños, o por lo menos la manifestación del compromiso de repararlos y de devolver en el estado que lo recibió, con el antecedente de una conciliación fallida donde se solicitó el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. **Que se pruebe.**

10. **AI DECIMO HECHO:** Por contener varias situaciones planteadas en un mismo hecho, procedo a contestar de la siguiente manera:

10.1 **Es cierto** que "*Mediante comunicado emitido el 2 de octubre de 2017 TERPEL dio respuesta a la comunicación enviada por el arrendador el día 25 de septiembre, .....*" Lo anterior con base en el contenido en el documento referido por la parte actora.

10.2 **Es cierto** que "*Mediante comunicado emitido el 2 de octubre de 2017 TERPEL dio respuesta a la comunicación enviada por el arrendador el día 25 de septiembre, aclarando a este que la obligación de desahucio contenida en el artículo 520 del Código de Comercio está establecida a cargo del arrendador y a favor del arrendatario, .....*". Negrita y subrayado fuera de texto; Lo anterior bajo la comprensión del contenido de la norma establecida en le articulo 520 del Código de Comercio.

10.3 **NO Es cierto que** "*Mediante comunicado emitido el 2 de octubre de 2017 TERPEL dio respuesta a la comunicación enviada por el arrendador el día 25 de septiembre, aclarando a este que la obligación de desahucio contenida en el artículo 520 del Código de Comercio está establecida a cargo del arrendador y a favor del arrendatario, razón por la cual mi representada no estaba obligada a avisar con una antelación de 6 meses su deseo de no prorrogar el contrato y mucho menos debía indemnizar al señor Orlando Cabeza, toda vez que el contrato se estaba dando por terminado como consecuencia del vencimiento del termino pactado para el mismo". Negrita y subrayado fuera de texto; de la lectura del texto contenido en el documento referido por la parte actora, no se evidencia la manifestación de la demandante subrayada en la respuesta a esta parte del hecho decimo, son conjeturas o aseveraciones infundadas que carecen de veracidad y sustento probatorio, que pretenden inducir al despacho a la creencia de que existió un pronunciamiento y una comunicación entre las partes que permitían colegir semejante mentira. Basta con leer el contenido de la comunicación referida para desvirtuar la aseveración planteada por el demandante en esta parte del hecho. **Que se pruebe.***

10.4 **NO Es cierto que** "*Mediante comunicado .....* toda vez que el contrato se estaba dando por terminado como consecuencia del vencimiento del término pactado para el mismo". Negrita y subrayado fuera de texto; tal y como se ha manifestado en la contestación de los hechos de la demanda, en numerales 4.2 y 5.2 ampliamente se ha argumentado que a la fecha de presentación de la demanda (11 de diciembre de 2020), el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), y a la fecha de la

contestación de la demanda, **continua vigente NO SE HA DADO POR TERMINADO**, no ha habido vencimiento del termino pactado, no ha habido "Mutuo Acuerdo" entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento, El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien. El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Esta afirmación convenientemente incorporada, pretende demostrar una realidad jurídica inexistente, dado que la aseveración del vencimiento del término pactado carece de sustentación probatoria, y conforme lo ha demostrado la demandada, el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), continua vigente NO SE HA DADO POR TERMINADO, por el contrario, de forma deliberada decidieron omitir dar respuesta alguna frente a la invitación planteada en el numeral 14 de la comunicación referida, frente a las reclamaciones presentadas por el Arrendador en audiencia de conciliación fallida de fecha 15 de junio de 2017. **Que se pruebe.**

11. **AI DECIMO PRIMER HECHO:** Es **cierto** que *"El día 3 de octubre de 2017, el arrendador a través de su apoderado judicial, dio respuesta al oficio remitido por TERPEL el 2 de octubre, insistiendo nuevamente en que nadie se presentaría a recibir el inmueble"*. Como se ha advertido, dentro de ninguna de las comunicaciones enviadas por Terpel, se notificó que el bien fuera a entregarse conforme a las estipulaciones legales y contractuales exigidas, esto es, que el bien se entregara, **i)** en condiciones de funcionamiento al público, tal y como le fue entregado; **ii)** en cumplimiento de toda la normatividad ambiental determinada por el Ministerio de Minas y energía; **iii)** con la subsanación del daño ambiental ocasionado tanto en el terreno que comprende la estación de servicio como en el del predio conjunto; **iv)** económicamente funcional y productivo; **v)** con los servicios públicos en funcionamiento; **vi)** estructuralmente en óptimas y utilitarias condiciones, entre otros. Así pues, sin estos mínimos presupuestos no se cumplían las condiciones para que se procediera el recibo del bien.
12. **AI DECIMO SEGUNDO HECHO:** Es **parcialmente cierto** que *"TERPEL envió comunicado al arrendador el día 12 de octubre de 2017, recordando al señor Orlando Cabeza que las partes no establecieron termino alguno para que el arrendatario (en este caso la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) diera aviso de la decisión de no prorrogar el contrato; no obstante lo anterior, mi representada voluntariamente manifestó su intención de no prorrogar el contrato al vencimiento del plazo pactado para el mismo en un tiempo prudencial, lo cual hizo mediante la comunicación enviada el 6 de julio de 2017"*. Dado que la mencionada afirmación pretende sustentar

que el contrato se dio por terminado en virtud de la expiración del término pactado, refiriéndose a que no le procedía dar aviso de desahucio como bien es claro, que el termino establecido en la clausula sexta por remisión normativa no le aplicaba, sino que simplemente al no haberse establecido en el contrato el termino de aviso por parte del arrendatario, este podía hacer esta comunicación "en un tiempo prudencial". Nada mas alejado de la realidad jurídica y de la interpretación del contrato y las normas que lo rigen; todo para subsanar o intentar ocultar su yerro al haber notificado de manera extemporánea (cuatro días) la solicitud de terminación del contrato, con las consecuencias que esto genera (la continuación del periodo contractual por un termino de tres años más). **Lo que, si es cierto**, es que se recibió dicha comunicación, pero su envío el día seis (06) de julio de 2017 no obedeció al ánimo de comunicar la decisión en un tiempo prudencial, lo cierto es que dicho accionar buscaba intentar dar cumplimiento a la cláusula sexta del contrato, sin embargo, lo hicieron de forma errónea, pues la fecha para notificar era el dos (2) de julio de 2017.

Ahora bien, independientemente del término en el que diera aviso el arrendatario, nunca comunicó que iba a iniciar las labores necesarias para restablecer el inmueble objeto del arrendamiento a las condiciones de normal funcionamiento conforme le había sido entregado, para así dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), **por el contrario**, ignoró la reclamación previa -materializada en la solicitud de conciliación- e intentó eludir las obligaciones que por ley y por el contrato tenía a su cargo. Al momento de la entrega, las condiciones físicas del bien, distaban críticamente de las condiciones en las que fue entregado; **i)** El Arrendatario Recibió una estación de servicio en económicamente productiva, acreditada con toda la infraestructura necesaria para el debido y total funcionamiento de las actividades de su naturaleza, es decir la venta de gasolina. El arrendatario pretendía, y aun hoy pretende, entregar un lote que a simple vista mostraba la total falta del debido cuidado al que estaba llamado por ser el tenedor de la cosa, un bien que fue llamado a ruina, sin posibilidad alguna de funcionamiento al público y que indudablemente necesita una reconstrucción para poder continuar llevando a cabo la actividad para la cual fue arrendado. La violación de las obligaciones del tenedor, ocasionaron la perturbación a la continuidad de la función del bien, impidiendo que, de ser el deseo del propietario, el bien pudiera ser arrendado en las condiciones en las que pretendían entregárselo. **ii)** Al Arrendatario le fue entregada una estación de servicio en cumplimiento de todas las disposiciones ambientales emitidas por las autoridades nacionales. Contrario sensu, el arrendatario conscientemente dejó de realizar las actualizaciones debidas en materia ambiental, ocasionándole al bien, desde mucho antes de la solicitud de entrega del mismo, desastrosos perjuicios ambientales como lo son a) La filtración de combustible al suelo y subsuelo, y por ende posible contaminación de fuente hídricas que atraviesan el predio. Esto a causa del no cambio de los tanques de almacenamiento del combustible, conforme a las estipulaciones emitidas por el Ministerio de minas y energía; b) Daño irreparable en la capa fértil del predio de mayor extensión, debido a la negligencia, falta de debido cuidado y complacencia de los administradores del lugar, que permitieron el

descargue ilegal de escombros y desechos en la parte trasera de la estación de servicio; y c) Deterioro y destrucción de las placas de concreto a nivel general, ocasionando inestabilidad del suelo. **iii)** El Arrendatario Recibió una estación de servicio con una franquicia y un restaurante acreditado, donde cientos de viajeros llegaban día a día a alimentarse. Sin embargo, el arrendatario desde diciembre de 2013, ocasionó la finalización del contrato de arrendamiento del restaurante y de la franquicia pues sin explicación alguna limitó la visibilidad de ambos con la instalación de lona verde para cerramiento. Todo de forma intencional, con el ánimo de llamar a ruina a un bien económicamente productivo, afectando desde su infraestructura hasta su nombre y reconocimiento por parte de los viajeros.

Tampoco notificó sobre el pago de los dineros adeudos por la incorrecta liquidación de los montos a pagar por canon de arrendamiento, tanto de la estación como de los locales, y mucho menos se pronunció por los dineros dejados de pagar sobre el verdadero porcentaje del margen de utilidad que recibía el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendido, formula determinada para el pago del canon por concepto de combustible, de conformidad con lo establecido en el literal c) del acápite "Canon:" del objeto del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESTACION DE SERVICIO EL MOLINO".

Así pues, sin el cumplimiento de las condiciones legales y contractuales de entrega del bien Económicamente productivo no era posible para el ARRENDADOR recibirlo en estado de ruina. **Que se pruebe.** Recordemos que en la teoría de la responsabilidad, desarrollada legal y jurisprudencialmente, se tiene que quien teniendo el deber jurídico de cuidado falta a este debe responder por sus actos y omisiones.

**"ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>.** *La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia **el debido cuidado.**"* (Negrilla adicionada).

También,

**"ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** *El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.*

***Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.***

*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.*

*En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable."* (Negrilla adicionada).

Además,

**ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>.** *La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.*

En el mismo sentido,

**ARTICULO 2343. <PERSONAS OBLIGADAS A INDEMNIZAR>.** *Es obligado a la indemnización el que hizo el daño y sus herederos.*

*El que recibe provecho del dolo ajeno, sin haber tenido parte en él, solo es obligado hasta concurrencia de lo que valga el provecho que hubiere reportado.*

**ARTICULO 2347. <RESPONSABILIDAD POR EL HECHO PROPIO Y DE LAS PERSONAS A CARGO>.** *Toda persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño sino del hecho de aquellos que estuvieren a su cuidado.*

**ARTICULO 2356. <RESPONSABILIDAD POR MALICIA O NEGLIGENCIA>.** *Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta.*

De igual forma, en Sentencia C-1008-2010 MP. Luis Ernesto Vargas Silva se dijo "Cabe resaltar que en materia contractual, la reparación del daño debe estar orientada también por el principio general según el cual la víctima tiene derecho a la reparación total de los daños que sean ciertos, directos, personales y que hayan causado la supresión de un beneficio obtenido lícitamente por el afectado[28]. Esta reparación debe comprender tanto los perjuicios patrimoniales como extrapatrimoniales."

13. **AI DECIMO TERCER HECHO: NO es cierto** que "El contrato de arrendamiento celebrado entre las partes **terminó por expiración del plazo pactado el pasado 3 de octubre de 2017**" Subrayado fuera de texto; Como se ha dejado claro en respuesta a los hechos anteriores, el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) **AÚN NO HA FINALIZADO**, situación de derecho que sigue vigente al día de hoy, toda vez que:

- i) A la fecha de la presentación de la demanda, no ha habido "Mutuo Acuerdo" entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- ii) Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;

- iii) Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iv) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- v) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- vi) El arrendador tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
- vii) El Arrendatario a la fecha de presentación de la demanda, no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que conforme se demostrará en las pruebas aportadas, realizo pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio y desde 2017, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, encontrándose a la fecha de contestación de la demanda en incumplimiento de su obligación.
- viii) El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- x) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Basado en lo anterior, no se puede manifestar que el contrato de arrendamiento se dio por terminado el 3 de octubre de 2017.

Al día de hoy el contrato se encuentra vigente, toda vez que el arrendador, no ha desplegado acción alguna tendiente a entregar el bien inmueble cumpliendo con los parámetros legal y contractualmente dispuestos, por el contrario, a través de este proceso, está provocando una entrega sin el pago debido de los valores que adeuda: **i)** Gastos para la reconstrucción y puesta en funcionamiento de la estación de servicio al menos en condiciones similares a las que se le entregó al inicio de la relación contractual; **ii)** Gastos necesarios para el resarcimiento del daño ambiental generado por el descuido y abandono intencional del hoy demandante quien, por ahora dicho sea de paso, posteriormente instaló dos estaciones de

servicio muy cerca al terreno del sub lite y quien además durante todo este tiempo por falta al debido cuidado que le asistía, permitió derrames de combustible en el subsuelo; **iii)** Gastos para la recuperación del terreno, ya que por negligencia de quien incoa una acción en contra de su Arrendador fue quien propicio las condiciones para que el lote hubiera sido objeto de invasión de los mal llamados tierreros, además de haber sido usado como botadero de escombros; **iv)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de los cánones de arrendamiento; **v)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de la totalidad de los galones de gasolina vendidos mes a mes, ya que de forma fraudulenta y deliberada el arrendatario pagó al arrendador por debajo de los valores de las ventas reales; entre otros.

Como se mencionó anteriormente, de forma pacífica se buscó por parte del ARRENDADOR arreglar con el ARRENDATARIO, el pago de los montos anteriormente mencionados, pero la demandante, a pesar de reconocer la generación del perjuicio, se ha sustraído de cancelar las obligaciones, ignorando por completo el principio de quien incumple o hace un daño debe responsabilizarse de ello. **Que se pruebe.**

Consideramos importante manifestar al Despacho, que para el mismo demandante el contrato de Arrendamiento aún se encuentra vigente, (no se ha dado por terminado) afirmación que fundamentamos en la manifestación que hace el Demandante en el capítulo **IX. CUANTIA Y TIPO DE PROCESO, donde** el extremo demandante alega que la "cuantía asciende a \$654.358.957 correspondientes a la suma de \$296.835.289 **por concepto del valor actual de la renta**"(Subraya y negrilla agregadas), hecho que ratifica que el contrato de arrendamiento para el mismo Demandante aún no se ha dado por terminado.

14. **AL DECIMO CUARTO HECHO: NO es cierto** que "A la fecha, el arrendador Orlando Cabeza Peñaranda no ha querido recibir el inmueble", subrayado fuera de texto; esta afirmación del demandante, carece de fundamento y de soporte probatorio, intenta demostrar una realidad que no existió y pretende desvirtuar los verdaderos hechos que se han suscitado a lo largo de la relación contractual y especial desde el momento en que el arrendador presento las reclamaciones al arrendatario convocándolo a audiencia de conciliación por el incumplimiento de los compromisos contractuales, ampliamente expuestos en respuesta a los hechos anteriores; **lo que si es cierto**, es que a la fecha el ARRENDADOR Orlando Cabeza Peñaranda no ha podido recibir el inmueble por las condiciones de ruina y descuido en las que el arrendatario pretende entregarlo, es decir, sin el cumplimiento de la normatividad ambiental que regula su funcionamiento; con afectaciones graves a su estructura debido a la falta del debido cuidado; con su capacidad productiva llevada a ceros; sin funcionamiento de sus servicios públicos; y todo el cumulo de daños que se han venido relatando. El verdadero problema es la imposibilidad que ha tenido el demandado de hacer uso de su bien a causa de la negligencia y mala fe del arrendatario, la cual queda claramente demostrada dado que No se entiende como el

Demandante, la Organización Terpel S.A., haya desplegado todos su accionar para llamar a ruina a la estación de servicio de propiedad del demandado y que paralelamente, mientras cerro la operación de la estación de servicio "El Molino", haya construido dos (2) estaciones de servicio cercanas al predio en cuestión.

El demandante recibió el 3 de octubre de 1995 un bien económicamente productivo y de manera intencional desde el año 2014, fecha en que dejo de darle uso, lo llevo a la ruina y el deterioro, para posicionar sus dos (2) estaciones de servicio que ubico en las cercanías.

Tal y como se manifestó anteriormente, el ARRENDADOR, no ha podido recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en razón a que dentro de ninguna de las comunicaciones enviadas por el ARRENDATARIO, se notifica que el bien fuera a entregarse conforme a las estipulaciones legales y contractuales exigidas, esto es, que el bien se entregará, **i)** En condiciones de **funcionamiento** al público, tal y como lo recibió al comienzo de la relación contractual, y como consta en el inventario inicial; **ii)** En cumplimiento de lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "*devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo*" **iii)** En cumplimiento de toda la normatividad ambiental determinada por el Ministerio de Minas y Energía; **iv)** Con la subsanación del daño ambiental ocasionado tanto en el terreno que comprende la estación de servicio como en el del predio adyacente; **v)** económicamente funcional y productivo; **vi)** con los servicios públicos en funcionamiento; **vii)** estructuralmente en óptimas y utilitarias condiciones; **viii)** Habiendo realizado el ARRENDATARIO el levantamiento de la garantía real constituida en su favor, la cual se ha negado a realizar a pesar de las solicitudes escritas por parte del Arrendador, conforme a misiva adjunta en le acápite de pruebas, de fecha 13 de diciembre de 2018, entre otros. Así pues, sin estos mínimos presupuestos no se cumplían las condiciones para que se procediera al recibo del bien.

En efecto, el arrendador comunicó mediante oficio su intención de NO continuar el contrato, comunicación extemporánea conforme se manifestó, **sin embargo, i)** NO comunicó el inicio de las respectivas, debidas y necesarias obras para la correcta y legal entrega del bien, esto es, de tal forma en que la estación de servicio quedara nuevamente funcional y cumpliendo con todas las exigencias de normatividad ambiental sobre operación de las estaciones de servicio, en atención a que desde el año 2014, suspendió la operación de la estación de servicio "El Molino", y debía entregarla funcionando; **ii)** Tampoco comunicó la realización del pago de las sumas a las que ascendían los daños causados por la afectación del lote de terreno donde funcionaba la estación de servicio "El Molino", y las del lote adyacente; **iii)** No reporto la realización de las obras de mitigación del impacto ambiental, por la Infracción Ambiental que se generó por falta de mantenimiento y conservación de la estación de servicio; **iv)** No reporto la realización de las obras de Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase, pactada como obligación del arrendatario en el literal b de la Cláusula Quinta del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA

PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.)"; y **v**) Tampoco acredito haber realizado el levantamiento de la garantía real que se había constituido a su favor, Luego entonces, la parte activa de este proceso se limitó a notificar su intención de terminar la relación contractual sin dar aviso del del cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales, para el restablecimiento del bien (en la condición que lo recibió, es decir FUNCIONANDO) para que el mismo **quedara económicamente productivo.**

Es una errada pretensión que no se ajusta a derecho intentar entregar un bien inmueble en condiciones de ruina y absoluto abandono, sin que existiera la manifestación del compromiso por parte del ARRENDATARIO por lo menos de repararlos y de devolver el bien objeto de arriendo en el estado que lo recibió, con el antecedente de una conciliación fallida donde se solicitó el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

La realidad no es que el ARRENDADOR no quiera recibir de parte del ARRENDATARIO el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la realidad es que El Arrendatarito No quiere entregar el inmueble cumpliendo lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "*devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo*" o no ha realizado una manifestación clara de su compromiso para cumplir lo pactado contractualmente, es decir entregar la estación de servicio "El Molino" **i)** En condiciones de **funcionamiento** al público, tal y como lo recibió al comienzo de la relación contractual, y como consta en el inventario inicial; **ii)** En cumplimiento de lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "*devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo*" **iii)** En cumplimiento de toda la normatividad ambiental determinada por el Ministerio de Minas y Energía; **iv)** Con la subsanación del daño ambiental ocasionado tanto en el terreno que comprende la estación de servicio como en el del predio adyacente; **v)** Económicamente funcional y productiva; **vi)** Con los servicios públicos en funcionamiento; **vii)** Estructuralmente en óptimas y utilitarias condiciones; **viii)** Habiendo realizado el ARRENDATARIO el levantamiento de la garantía real constituida en su favor.

Todo lo anterior solo demuestra que La estación de servicio "el Molino" NO se encuentra en funcionamiento, está en total estado de abandono, no se encuentra en el mismo estado que la recibió el Arrendatario, y no es funcional, la "Estación de Servicio" que se encontraba funcionando al momento de la celebración del contrato, al día de hoy NO cumple con las reglamentaciones mínimas de funcionamiento, además y como ya se mencionó en el Lote de Terreno objeto del contrato de arrendamiento, Por la omisión de mantenimiento y conservación de la cosa objeto de arriendo por parte del arrendatario, se generó un daño ambiental y que como se expuso anteriormente se considera una Infracción Ambiental contenida en la ley 1333 de 2009, su estado de deterioro. **Que se pruebe.**

15. **AI DECIMO QUINTO HECHO:** Por contener varias situaciones planteadas en un mismo hecho, procedo a contestar de la siguiente manera:

15.1 **No es cierto** que "*Desde el 3 de octubre de 2017, fecha en que se terminó el contrato de arrendamiento.....*". Subrayado fuera de texto, Como se ha dejado claro en respuesta a los hechos anteriores, el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) **AÚN NO HA FINALIZADO**, situación de derecho que sigue vigente al día de hoy, toda vez que:

- i) A la fecha de la presentación de la demanda, no ha habido "Mutuo Acuerdo" entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- ii) Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iii) Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iv) El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
- v) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Basado en lo anterior, no se puede manifestar que el contrato de arrendamiento se dio por terminado el 3 de octubre de 2017. **Que se pruebe.**

15.2 **No es Cierto** lo que manifiesta el demandante al mencionar que "*Desde el 3 de octubre de 2017, ..... el arrendador no ha querido recibir, .....*". subrayado fuera de texto, tal y como se manifestó en respuesta al hecho anterior, no es cierto que el ARRENDADOR no quiera recibir de parte del ARRENDATARIO el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, la realidad es que El Arrendatarito No quiere entregar el inmueble cumpliendo lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo" o no ha realizado una manifestación clara de

su compromiso para cumplir lo pactado contractualmente, es decir entregar la estación de servicio "El Molino" **i)** En condiciones de **funcionamiento** al público, tal y como lo recibió al comienzo de la relación contractual, y como consta en el inventario inicial; **ii)** En cumplimiento de lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "*devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo*" **iii)** En cumplimiento de toda la normatividad ambiental determinada por el Ministerio de Minas y Energía; **iv)** Con la subsanación del daño ambiental ocasionado tanto en el terreno que comprende la estación de servicio como en el del predio adyacente; **v)** Económicamente funcional y productiva; **vi)** Con los servicios públicos en funcionamiento; **vii)** Estructuralmente en óptimas y utilitarias condiciones; **viii)** Habiendo realizado el ARRENDATARIO el levantamiento de la garantía real constituida en su favor.

No se puede recibir La estación de servicio "el Molino" por qué NO se encuentra en funcionamiento, está en total estado de abandono, no se encuentra en el mismo estado que la recibió el Arrendatario, y no es funcional, la "Estación de Servicio" que se encontraba funcionando al momento de la celebración del contrato, al día de hoy NO cumple con las reglamentaciones mínimas de funcionamiento, además y como ya se mencionó en el Lote de Terreno objeto del contrato de arrendamiento, Por la omisión de mantenimiento y conservación de la cosa objeto de arriendo por parte del arrendatario, se generó un daño ambiental y que como se expuso anteriormente se considera una Infracción Ambiental contenida en la ley 1333 de 2009, su estado de deterioro. **Que se pruebe.**

No se puede recibir la Estación de Servicio "El Molino" por las argumentaciones que ampliamente se expusieron en la respuesta a los hechos de la demanda y que se resumen a continuación:

- i) Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
- ii) Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
- iii) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- iv) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- v) El arrendador tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para

- restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
- vi) El Arrendatario no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que realizo pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio y desde 2017, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento.
  - vii) El Arrendador no ha realizado la Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio.
  - viii) El Arrendador no ha realizado la Remediación de los daños causados por las afectaciones al lote adyacente por haber permitido el paso de vehículos para arrojar escombros.

15.3 **No me consta** que *"Desde el 3 de octubre de 2017, ..... TERPEL ha tenido que incurrir en cuantiosos gastos relativos a la custodia del inmueble, los cuales consisten en la suma de \$357.523.668 a septiembre de 2020".* I) Como se ha dejado claro, el contrato aún no ha finalizado por culpa de la inejecución, por parte del arrendatario, de acciones tendientes a restaurar al bien al estado en el que se entregó. II) El arrendatario es quien no ha podido recibir su inmueble y por ende, se le ha privado de los derechos que tiene como propietario, de uso y goce de la cosa. III) La afirmación sobre "incurrir en cuantiosos gastos" es parte de las obligaciones contractuales que debe cumplir el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento, toda vez que como se ha manifestado en la respuesta a los hechos anteriores, debidamente argumentado y conforme al ordenamiento legal, a la fecha de contestación de la demanda aún no se ha dado por terminado el contrato, por lo tanto no tiene ningún asidero legal intentar manifestar haber incurrido en gastos para trasladar los mismos al demandado conforme lo relaciona en las pretensiones, cuando son sus propias obligaciones como la de la conservación y "Custodia" de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato; precisamente esa custodia que relata el demandante no ha sido efectiva, toda vez que en febrero del año 2014, El Arrendador tuvo que incurrir en gastos para la recuperación del terreno, ya que por negligencia del personal que custodiaba el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, permitieron la invasión de la parte Occidental del lote denominado "El Molino" y la invasión total del Lote El Porvenir, propiedad adyacente a la estación de Servicio "El Molino" y de propiedad del Señor Orlando Cabeza Peñaranda, invasión de los mal llamados tierreros; el ARRENDATARIO tampoco cumplió con su obligación de conservación y "Custodia" de la cosa objeto de arrendamiento en razón a que el personal que utilizo para su custodia permitió que el lote hubiera sido usado como botadero de escombros, además de haber permitido el paso de volquetas y vehículos a arrojar escombros en el lote adyacente denominado "El Porvenir"; **Lo que si es cierto**, es que el arrendatario debió, debe y deberá mantener , y brindar protección para custodiar y evitar invasión de la propiedad dado el estado de abandono en que la conserva. **Que se pruebe.**

## II EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me permito manifestar al señor Juez que presento **total oposición a todas y cada una de las pretensiones declarativas y condenatorias** solicitadas por la parte actora, por cuanto i) Carecen de fundamento factico y de derecho que pruebe la existencia de los hechos en que se fundan, y ii) Por el actuar de mala fe del demandante, al pretender eludir su responsabilidad de pago frente a los daños causados, intentando utilizar para ello a la administración de justicia.

A continuación, detallo los argumentos de mi oposición a cada una de las pretensiones de la parte demandante así:

### PRETENCIONES DECLARATIVAS

1. A la **PRIMERA PRETENSIÓN**: *"Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó el día 3 de octubre de 2017, pues este día expiró el plazo establecido para el mismo"*. **ME OPONGO**. El contrato, al día de hoy, se encuentra vigente, Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, que se subsane su yerro al no haber notificado oportunamente su intención de dar por terminado el contrato, pues realizo una notificación extemporánea y en el libelo de la demanda no obra prueba que demuestre que notifiqué en debida forma la terminación del contrato.

De manera adicional fundamentamos la oposición, en razón a que podemos afirmar que al día de hoy el contrato se encuentra vigente, ya que el arrendador, no ha desplegado acción alguna tendiente a entregar el bien inmueble cumpliendo con los parámetros legal y contractualmente dispuestos; por el contrario, a través de este proceso, está provocando una entrega sin el pago debido de los valores que adeuda: **i)** Gastos para la reconstrucción y puesta en funcionamiento de la estación de servicio al menos en condiciones similares a las que se le entregó al inicio de la relación contractual; **ii)** Gastos necesarios para el resarcimiento del daño ambiental generado por el descuido y abandono intencional del hoy demandante quien, por ahora dicho sea de paso, posteriormente instaló dos estaciones de servicio muy cerca al terreno del sub lite y quien además durante todo este tiempo por falta al debido cuidado que le asistía, permitió derrames de combustible en el subsuelo; **iii)** Gastos para la recuperación del terreno, ya que por negligencia de quien incoa una acción en contra de su Arrendador fue quien propicio las condiciones para que el lote hubiera sido objeto de invasión de los mal llamados tierreros, además de haber sido usado como botadero de escombros; **iv)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de los cánones de arrendamiento; **v)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de la totalidad de los galones de gasolina vendidos mes a mes, ya que de forma fraudulenta y deliberada el arrendatario pagó al arrendador por debajo de los valores de las ventas reales; entre otros.

El arrendatario se ha eludido del pago de todos los daños causados a la estación de servicio, evadiendo su deber de restituir el bien en las condiciones en las que le fue entregado, salvo deterioro normal por uso. Como se indicó en el acápite anterior, mucho antes del momento de la entrega, las condiciones físicas del bien, distaban críticamente de las condiciones en las que fue entregado, reitero: i) Fue entregada una estación de servicio acreditada con toda la infraestructura necesaria para el debido y total funcionamiento de las actividades de su naturaleza, es decir la venta de gasolina. El arrendatario pretendía, y aun hoy pretende, entregar un lote que a simple vista mostraba la total falta del debido cuidado al que estaba llamado por ser el tenedor de la cosa; un bien que fue llamado a ruina, sin posibilidad alguna de funcionamiento al público y que indudablemente necesita una reconstrucción para poder continuar llevando a cabo la actividad para la cual fue arrendado. La violación de las obligaciones del tenedor, ocasionaron perturbación a la continuidad del funcionamiento del bien, impidiendo que, de ser el deseo del propietario, el bien pudiera ser nuevamente arrendado en las condiciones en las que pretendían entregárselo. ii) Fue entregada una estación de servicio en cumplimiento de todas las disposiciones ambientales emitidas por las autoridades nacionales. Contrario sensu, el arrendatario conscientemente dejó de realizar las actualizaciones debidas en materia ambiental, ocasionándole al bien, desde mucho antes de la solicitud de entrega del mismo, desastrosos perjuicios ambientales como lo son a) La filtración de combustible al suelo y subsuelo, y por ende posible contaminación de fuente hídricas que atraviesan el predio. Esto a causa del no cambio de los tanques de almacenamiento del combustible, conforme a las estipulaciones emitidas por el Ministerio de minas y energía; b) Daño irreparable en la capa fértil del predio de mayor extensión, debido a la negligencia, falta de debido cuidado y complacencia de los administradores del lugar, pues permitieron y acolitaron el descargue ilegal de escombros y desechos en la parte trasera de la estación de servicio; y c) Deterioro y destrucción de las placas de concreto a nivel general, ocasionando inestabilidad del suelo. iii) Fue entregada una estación de servicio con una franquicia y un restaurante acreditado, donde cientos de viajeros llegaban día a día a alimentarse. Sin embargo, el arrendador desde mucho antes de la solicitud de entrega del inmueble, ocasionó la finalización del contrato de arrendamiento del restaurante y de la franquicia pues sin explicación alguna limitó la visibilidad de ambos con la instalación de lona verde para cerramiento.

**Así pues, sin la debida entrega del bien no es posible dar por terminada la relación contractual.**

De la misma manera, para el mismo demandante el contrato de Arrendamiento aún se encuentra vigente, (no se ha dado por terminado) afirmación que fundamentamos en la manifestación que hace el Demandante en el capítulo **IX. CUANTIA Y TIPO DE PROCESO, donde** el extremo demandante alega que la "*cuantía asciende a \$654.358.957 correspondientes a la suma de \$296.835.289 por concepto del valor actual de la renta*"(Subraya y negrilla agregadas), hecho que ratifica que el contrato de arrendamiento para el mismo Demandante aún no se ha dado por terminado.

Como se ve, **el contrato de arrendamiento continúa vigente**

El demandante pretende por la vía judicial, que se declare la terminación del contrato, para que obligue al ARRENDADOR a recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), sin haber cumplido previamente y conforme lo ordena la ley y el acuerdo contractual, con sus obligaciones. Recibir un inmueble en estado de ruina, completamente abandonado y con serias afectaciones ambientales; cuando el mismo demandante no ha cumplido con sus obligaciones legales, contractuales y había recibido el bien "Estación de servicio el Molino" al comienzo de la relación contractual en estado de funcionamiento y económicamente productivo.

**El Demandante no puede utilizar la administración de justicia para eludir el cumplimiento de sus obligaciones, dadas las condiciones de deterioro, ruina, malfuncionamiento, obsolescencia y abandono, en que pretende entregar el inmueble.**

2. A la **SEGUNDA PRETENSION**: *"Que se declare que, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA está obligado a recibir a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. el lote y las construcciones que conforman la Estación de Servicio El Molino, el cual tiene una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados, se encuentra ubicado en el cruce de Siberia kilómetro 4 de la vía a Cota departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20121902".* **ME OPONGO.** Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, que se obligue al demandado a recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), sin haber cumplido previamente y conforme lo ordena la ley y el acuerdo contractual, con sus obligaciones, pretende que se le obligue al demandado a recibir un inmueble en estado de ruina, completamente abandonado y con serias afectaciones ambientales; cuando el mismo demandante no ha cumplido con sus obligaciones legales, contractuales y había recibido el bien "Estación de servicio el Molino" al comienzo de la relación contractual en estado de funcionamiento y económicamente productivo.

Además Por ser ilación de la anterior pretensión. Como se ha reiterado a lo largo de este escrito, de encontrarse el bien en las condiciones que exige la ley y el contrato suscrito por las partes, el arrendador no hubiera tenido problema alguno para recibirlo, pero como se ha dejado ver, el arrendatario ni realizó las acciones tendientes a restablecer la utilidad del bien ni canceló las sumas necesarias para que el arrendador pudiera ejercer las acciones, es decir ni hizo ni pagó para que se hicieran.

Cabe resaltar que, dentro de la solicitud de conciliación, una de las pretensiones fue *"que como consecuencia de los incumplimientos contractuales se condene a la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a restituir al arrendador convocante la ESTACION DE SERVICIO TERPEL EL MOLINO EN UN TERMINO NO MAYOR A LOS 10 DIAS HABILES** y dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 4*

*de octubre de 1995" (Negrilla propia) de lo que se puede concluir es que nunca ha buscado no recibir el bien, lo que ha buscado es que al recibirlo éste se encuentre en las condiciones que la ley y el contrato ordenan, es decir no es el 'no recibirlo' sino 'en qué condiciones no recibirlo'.*

3. A la **TERCERA PRETENSION**: *"Que se declare que, como consecuencia de la renuencia del arrendador a recibir el lote arrendado, tras la terminación del contrato de arrendamiento el pasado 3 de octubre de 2017, el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA deberá indemnizar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos en que ha incurrido por la custodia del inmueble, hasta que el mismo sea recibido por el arrendador" ME OPONGO.* por cuanto el demandante parte de supuestos, dado que no demostró la "renuencia del arrendador a recibir el lote arrendado", tampoco ha demostrado "la terminación del contrato de arrendamiento el pasado 3 de octubre de 2017" y tampoco fue justificada, probada o demostrada dentro del libelo de la demanda, "los gastos en que ha incurrido por la custodia del inmueble.", pues en la misma no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia del pago de los gastos pretendidos, cobrando por vía judicial sumas de dinero que no se le deben y que no demostró haber pagado.

Además de lo ya expuesto, por las siguientes razones: a) Los gastos en los que supuestamente incurrió el arrendatario, hoy demandante, se deben a su propia culpa, pues no ha llevado a cabo las labores tendientes a restablecer la utilidad económica del bien que se le entregó para su tenencia, luego entonces debe darse interpretación y aplicación al principio "*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*", es decir, nadie puede alegar a su favor su propia culpa, sobre el mismo la Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido que "*Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris*" además "el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico."(Sentencia T-122/2017 MP. Luis Guillermo Guerrero Pérez); b) Los supuestos gastos alegados, obedecerían a su deber de custodia y cuidado sobre el inmueble, pues como se ha dicho en múltiples ocasiones, el contrato continúa vigente hasta tanto no se devuelva el bien a sus condiciones iniciales de funcionalidad y utilidad económica; c) El demandante dentro de su libelo no aporta prueba alguna sobre los rubros que pretende exigir, se recuerda que la aplicación al principio "*onus probandi*", conforme las palabras de la Corte Constitucional exige "*la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida.*

*De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos”.*

## **PRETENCIONES CONDENATORIAS**

5. A la **QUINTA PRETENSION**: *“Que, consecuentemente, se ordene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a recibir a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. el lote y las construcciones que conforman la Estación de Servicio El Molino, el cual tiene una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados, se encuentra ubicado en el cruce de Siberia kilómetro 4 de la vía a Cota departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20121902”.* **ME OPONGO**. Itero lo expuesto en la SEGUNDA PRETENSION. Como se ha reiterado a lo largo de este escrito, de encontrarse el bien en las condiciones que exige la ley y el contrato suscrito por las partes, el arrendador no hubiera tenido problema alguno para recibirlo, pero como se ha dejado ver, el arrendatario no realizó las acciones tendientes a restablecer la utilidad del bien ni canceló las sumas necesarias para que el arrendador pudiera ejercer las acciones, es decir ni hizo ni pagó para que se hicieran. Cabe resaltar que, dentro de la solicitud de conciliación, una de las pretensiones fue *“que como consecuencia de los incumplimientos contractuales se condene a la **ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. a restituir al arrendador convocante la ESTACION DE SERVICIO TERPEL EL MOLINO EN UN TERMINO NO MAYOR A LOS 10 DIAS HABILES** y dar por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 4 de octubre de 1995”* (Negrilla propia) de lo que se puede concluir es que nunca ha buscado no recibir el bien, lo que ha buscado es que al recibirlo éste se encuentre en las condiciones que la ley y el contrato ordenan, es decir no es el ‘no recibirlo’ sino ‘en qué condiciones no recibirlo’.
6. A la **SEXTA PRETENSION**: *“Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a reembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. la suma de \$357.523.668 por los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde la fecha en que terminó el contrato, el pasado 3 de octubre de 2017, hasta septiembre de 2020. se reciba el espacio mencionado”(sic) Respetuosamente **ME OPONGO**. Toda vez que:*
- a) Los supuestos gastos alegados, obedecerían a su deber de custodia y cuidado sobre el inmueble, pues como se ha dicho en múltiples ocasiones, el contrato continúa vigente, y es deber del arrendatario custodiarlo hasta tanto no se devuelva el bien al Arrendador, en las condiciones iniciales de funcionalidad y utilidad económica.
  - b) El demandante dentro de su libelo no aporta prueba alguna sobre los rubros que pretende exigir, se recuerda que la aplicación al principio *“onus probandi”*, conforme las palabras de la Corte Constitucional exigen *“la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente*

*la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos”.*

- c) Los gastos en los que supuestamente incurrió el arrendatario, hoy demandante, se deben a su propia culpa, pues no ha llevado a cabo las labores tendientes a restablecer la utilidad económica del bien que se le entregó para su tenencia, luego entonces debe darse interpretación y aplicación al principio *“Nemo auditur propriam turpitudinem allegans”*, es decir, nadie puede alegar a su favor su propia culpa, sobre el mismo la Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido que *“Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris”* además *“el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico.”*(Sentencia T-122/2017 MP. Luis Guillermo Guerrero Pérez);

7. A la **SEPTIMA PRETENSION**: *“Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a reembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde septiembre de 2020 hasta que se reciba el inmueble mencionado”* respetuosamente **ME OPONGO**, Por tratarse de una pretensión, indeterminada, que no fue justificada dentro del libelo de la demanda, pues en la misma no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia o la forma de determinar el valor del cobro pretendido, y que además pretende trasladar al demandado el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario, como lo son las de la conservación y “Custodia” de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato; la obligación de brindar protección para custodiar y evitar invasión de la propiedad dado el estado de abandono en que la conserva, hasta tanto no se dé por terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo o por mandato judicial, recae de manera exclusiva en el Arrendatario y no puede ser trasladada al Arrendador hasta tanto no se haga la entrega del inmueble. De manera adicional por los siguientes motivos:

- a) Los supuestos gastos alegados, obedecerían a su deber de custodia y cuidado sobre el inmueble, pues como se ha dicho en múltiples ocasiones, el contrato continúa vigente, y es deber del arrendatario

custodiarlo hasta tanto no se devuelva el bien al Arrendador, en las condiciones iniciales de funcionalidad y utilidad económica.

- b) El demandante dentro de su libelo no aporta prueba alguna sobre los rubros que pretende exigir, se recuerda que la aplicación al principio *"onus probandi"*, conforme las palabras de la Corte Constitucional exigen *"la realización de ciertas actuaciones procesales en interés propio, como la demostración de la ocurrencia de un hecho o el suministro de los medios de pruebas que respalden suficientemente la hipótesis jurídica defendida. De ahí que, de no realizarse tales actuaciones, según la jurisprudencia reiterada de esta Corporación, el resultado evidente sea la denegación de las pretensiones, la preclusión de las oportunidades y la pérdida de los derechos"*.
- c) Los gastos en los que supuestamente incurrió el arrendatario, hoy demandante, se deben a su propia culpa, pues no ha llevado a cabo las labores tendientes a restablecer la utilidad económica del bien que se le entregó para su tenencia, luego entonces debe darse interpretación y aplicación al principio *"Nemo auditur propriam turpitudinem allegans"*, es decir, nadie puede alegar a su favor su propia culpa, sobre el mismo la Corte Constitucional se ha pronunciado en el sentido que *"Una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma. Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris"* además *"el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico."*(Sentencia T-122/2017 MP. Luis Guillermo Guerrero Pérez);

8. A la **OCTAVA PRETENSION**: *"Que se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA al pago de las costas y agencias en derecho"* **ME OPONGO**. Por cuanto el contenido de la demanda carece de todo sustento factico y de derecho, razón por la cual no hay lugar a fallar a favor del Demandante, y como consecuencia condenar en costas al Demandado.

Para Finalizar, es importante tener en cuenta que acorde con la **equidad**, al Juez le está dada la facultad de solucionar justamente los conflictos observando el actuar de las partes y buscando la justicia del caso en la propia Ley, sería injusto que, por fuera de la Ley, mi representada fuera condenada a recibir el inmueble que entrego en arrendamiento, en estado de Ruina, con

graves afectaciones ambientales, sin encontrarse funcionando y totalmente improductivo.

### III OBJECIONES

Conforme a lo estipulado por el artículo 439 del Código General del Proceso, en concordancia con el Artículo 206 del Código General del proceso, y por encontrarme dentro del término otorgado por la Ley, Respetuosamente me permito presentar objeción al juramento estimatorio presentado por el demandante dentro del Libelo de la demanda así:

#### **“Objeción de la cuantía correspondientes a los costos en los que ha incurrido TERPEL por la custodia de inmueble arrendado” conforme al “VI JURAMENTO ESTIMATORIO”**

Fundamento esta objeción en los siguientes **HECHOS**:

1. En el libelo de la demanda, el Demandante realizó un juramento estimatorio sobre lo pretendido *"estimo la cuantía del presente proceso, en relación con las pretensiones indemnizatorias, para el momento de presentación de la demanda, en la suma de \$357.523.668 correspondientes a los costos en los que ha incurrido TERPEL por la custodia de inmueble arrendado desde la fecha de terminación del contrato el pasado 3 de octubre de 2017 a septiembre de 2020"*.
2. El demandante en el libelo de la demanda, alega como pretensiones indemnizatorias la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$357.523.668) *"correspondientes a los costos en los que ha incurrido TERPEL por la custodia del inmueble arrendado desde la fecha de terminación del contrato el pasado 3 de octubre de 2017 a septiembre de 2020, sin perjuicio de aquellos que se sigan causando"*, lo anterior con sustento en las siguientes situaciones fácticas y jurídicas:
3. En el acápite de pruebas de la Demanda, no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia del pago de los costos pretendidos.
4. El Demandante no probó en la presentación de su demanda, los costos incurridos por Terpel para la custodia del inmueble.

**Fundamento jurídicamente** la presente Objeción en lo siguiente:

*ARTÍCULO 439. REGULACIÓN DE PERJUICIOS. Dentro del término para proponer excepciones **el demandado podrá objetar la estimación de los perjuicios** hecha por el ejecutante en la demanda caso en el cual se dará aplicación al artículo 206. El juez convocará a audiencia para practicar las pruebas y definir el monto de los perjuicios.*

*Si no se acredita la cuantía de los perjuicios el juez declarará extinguida la obligación, terminada la ejecución en lo referente a aquellos y continuará por las demás prestaciones, si fuere el caso. Subrayado y negrita fuera de texto.*

*ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

**PARÁGRAFO.** *También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.*

Como se ha dejado claro en la contestación de los hechos, el contrato suscrito entre las partes el día tres (03) de octubre del año 1995 sigue vigente en atención a las siguientes razones:

1. La empresa Terpel S.A., evadió su responsabilidad de dar cumplimiento a los deberes impuestos a todos los arrendatarios por mandato legal, es decir, **a)** Acatar su deber de **conservar** la cosa (bien económicamente productivo y funcional) objeto del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el artículo 1606 del Código Civil Colombiano, esto es con el **debido cuidado; b)** Observar la **diligencia** del buen padre de familia consistente en la **conducta del hombre prudente, activo y honesto; c)** Aplicar durante su tenencia y goce todas las acciones necesarias para **garantizar el cuidado del bien económicamente productivo y funcional** dado en arrendamiento; **d)** Darle el **uso cuidadoso y contratado**, es decir, que de manera diligente y cuidadosa continuara explotando el bien económicamente funcional y productivo entregado en arriendo y no que lo dejara en abandono y en estado de ruina tal, en otras palabras, usarlo con la diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios; **e)** Dar cumplimiento a su deber de **comunicación y prevención de riesgos**, ya que recuérdese que de buena fe le fue entregado el bien a la empresa Terpel

S.A. y esta se eludió de dar comunicación de las condiciones en las que conservaba el bien y todos los agravios por los que dejó que el bien pasara. A su vez, recuérdese que de forma contractual también se estipularon tales obligaciones, se iteran: CLAUSULA TERCERA. - DESTINACIÓN. El arrendatario "se obliga a **usar el inmueble para la explotación de una Estación de Servicio denominada Terpel El Molino** y queda desde ya autorizado a subarrendar el inmueble objeto de este contrato sin necesidad de autorización alguna por parte del arrendador." CLAUSULA CUARTA -RECIBO Y ESTADO.- "EL ARRENDATARIO a la terminación del contrato **deberá devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado**, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo" (Negrillas adicionadas)

Como resultado del incumplimiento de estos deberes legales y contractuales se tiene que:

1. El bien no se encuentre en las condiciones exigidas legal y contractualmente para su correspondiente entrega y 2) Se causaron daños y perjuicios al señor Orlando Cabeza Peñaranda que a la fecha no han sido cancelados por parte de la empresa Terpel S.A., tan cierto es que en la demanda que actualmente se responde, no tocan punto alguno al respecto. Así pues, por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
2. Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
3. El arrendador no ha recibido notificación alguna por parte del arrendatario respecto a la ejecución de los trabajos necesarios y debidos para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso. Tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al inicio de la relación contractual al arrendatario y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia de este último.
4. El arrendatario no ha levantado la Garantía real constituida sobre el bien y en favor suyo.
5. De la misma manera, en el capítulo **IX. CUANTIA Y TIPO DE PROCESO**, el extremo demandante alega que la "*cuantía asciende a \$654.358.957 correspondientes a la suma de \$296.835.289 **por concepto del valor actual de la renta***"(Subraya y negrilla agregadas), hecho que ratifica que el contrato de arrendamiento aún no se ha dado por terminado.

Como se ve, **el contrato de arrendamiento continúa vigente**, razón por la cual los supuestos gastos alegados por la empresa Terpel S.A. para la **custodia del bien siguen estando a su cargo**.

Recuérdese que dentro de la demanda el Demandante realizó un juramento estimatorio sobre lo pretendido *"estimo la cuantía del presente proceso, en relación con las pretensiones indemnizatorias, para el momento de presentación de la demanda, en la suma de \$357.523.668 correspondientes a los costos en los que ha incurrido TERPEL por la custodia de inmueble arrendado desde la fecha de terminación del contrato el pasado 3 de octubre de 2017 a septiembre de 2020"* y que en caso de sobreestimación de las mismas o estipulación sin prueba que demuestre, el demandante debe ser condenado a la sanción prevista por el Código General del Proceso.

#### **IV EXCEPCIONES DE FONDO**

##### **Excepciones de Fondo:**

Respetuosamente propongo a su despacho las siguientes excepciones de Fondo formuladas contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento factico, y que buscan obtener sentencia en favor del demandado.

##### **1. Falta de legitimación por activa, por que quien debía cumplir primero era el demandante.**

Fundamento esta excepción en los siguientes **HECHOS**:

1. El ARRENDATARIO no ha entregado a satisfacción del ARRENDADOR, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
2. El ARRENDATARIO no ha entregado a satisfacción del ARRENDADOR, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
3. El ARRENDATARIO no ha cancelado a satisfacción del ARRENDADOR, el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
4. El ARRENDATARIO a la fecha de presentación de la demanda, no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que, realizo pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio en el periodo octubre de 1995 a diciembre de 2013 y desde 2017 se sustrajo de la obligación de pagar el canon de

arrendamiento, encontrándose a la fecha de contestación de la demanda en incumplimiento de su obligación.

5. El ARRENDATARIO no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.
6. Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
7. Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.

**Fundamento jurídicamente** la presente excepción en lo siguiente:

La obligación que le asiste al ARRENDATARIO de **conservar** la cosa objeto del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el artículo 1606 del Código Civil Colombiano que dispone:

**"ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>.** *La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia **el debido cuidado.***" (Negrilla adicionada).

También en la obligación que le asiste al ARRENDATARIO de **Restituir** a la finalización del contrato de arrendamiento, la cosa objeto del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el artículo 2005 del Código Civil Colombiano que dispone,

**"ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** *El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.  
**Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.**  
*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.**

También en la obligación que le asiste al ARRENDATARIO de **Restituir** a la finalización del contrato de arrendamiento, la cosa objeto del contrato de arrendamiento, y la **responsabilidad por los daños sobrevinientes** a la cosa arrendada, por su culpa o la de sus dependientes, conforme a lo establecido en inciso final del artículo 2005 del Código Civil Colombiano que dispone,

**"ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

(...)

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron **por su culpa**, ni por culpa de sus huéspedes, **dependientes** o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable." (Negrilla adicionada).

Además,

**ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>.** La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

Al igual, dicha obligación fue adoptada por EL ARRENDATARIO, hoy en día demandante en la CLAUSULA CUARTA del contrato "EL ARRENDATARIO a la terminación del contrato **deberá devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado**, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo" (Negrilla adicionada)

En razón a lo anterior **no es llamada a prosperar** la pretensión Declarativas Segunda del acápite de Pretensiones de la demanda en favor del demandante y formulada así:

**"Segunda.** Que se declare que, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA está obligado a recibir a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. el lote y las construcciones que conforman la Estación de Servicio El Molino, el cual tiene una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados, se encuentra ubicado en el cruce de Siberia kilómetro 4 de la vía Cota departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20121902."

Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, que se obligue al demandado a recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), sin haber cumplido previamente y conforme lo ordena la ley y el acuerdo contractual, con sus obligaciones.

El Demandante pretende que, por mandato judicial, se le obligue al demandado a recibir un inmueble en estado de ruina, completamente abandonado y con serias afectaciones ambientales; cuando el mismo demandante no ha cumplido con sus obligaciones legales, contractuales y había recibido el bien "Estación de servicio el Molino" al comienzo de la relación contractual en estado de funcionamiento y económicamente productivo.

Reitero, que No puede ser llamada a prosperar esta pretensión, y por el contrario, en atención a que la Naturaleza del proceso lo permite, y

conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 96 del Código General del Proceso, por medio del presente hacemos **el reclamo al demandante** para que pague al demandado frutos, compensaciones e indemnizaciones, previo juramento estimatorio a continuación:

**JURAMENTO ESTIMATORIO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso y en concordancia con el en el numeral 3 artículo 96 del Código General del Proceso, bajo juramento, estimo que la cuantía del Reclamo al Demandante, por los incumplimientos al contrato por parte del Arrendatario para el momento de la Contestación de la Demanda, en la suma de DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/Cte (**\$2.117.432.779.00**), representados en los siguientes rubros:

1. Por concepto del menor valor pagado en el canon de arrendamiento.
2. Remediación del área afectada por escombros.
3. Gastos de recuperación de los lotes invadidos.
4. Construcción de la rampa para lavado y cárcamo de engrase.
5. Restablecer las condiciones del bien económicamente productivo (Estación de Servicio, Locales Comerciales y Oficinas).
6. Remediación del terreno por derrame de combustible en el suelo.
7. Recuperación del terreno del lote "El Molino" por deterioro de las áreas adoquinadas.

Una vez probado lo anterior solicitamos al despacho condenar al demandante al pago de la suma de dos mil ciento diecisiete millones cuatrocientos treinta y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/Cte (**\$2.117.432.779.00**) por los siguientes conceptos:

1. Por concepto compensación o reintegro de los gastos en los que incurrió el ARRENDADOR por el incumplimiento del ARRENDATARIO de las obligaciones contractualmente pactadas así:

A título de compensación por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que incurrió el ARRENDADOR para la Remediación del área afectada por escombros. Situación que se presentó a causa de la negligencia de los dependientes arrendatario, que estaban obligados a la custodia del bien objeto de arrendamiento, por la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M/Cte., (**\$154.392.480.00**).

A título de compensación por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que incurrió el ARRENDADOR para Recuperar el Lote El Molino cuando fue invadido por "Tierreros" en febrero de 2014. Situación que se presentó a causa de la negligencia de los dependientes arrendatario, que estaban obligados a la custodia del bien objeto de arrendamiento, por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS M/Cte., (**\$60.000.000.00**).

2. Condenar al demandante por concepto de indemnización debido al incumplimiento de las obligaciones contractualmente pactadas conforme a las diferentes **cotizaciones y estudios** aportados en el acápite de pruebas de la presente contestación de la demanda, y en los que **deberá**

incurrir el ARRENDADOR para Recuperar el Bien a un estado de "Económicamente Productivo" así:

A título de indemnización por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir el ARRENDADOR para la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento, la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (**\$160.000.000.oo**).

A título de indemnización por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir el ARRENDADOR para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario, la suma de SEISCIENTOS ONCE MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/Cte., (**\$611.119.876.oo**).

A título de indemnización por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir el ARRENDADOR para la Remediación del terreno por derrame de combustible en el suelo. Situación que se presentó a causa de la negligencia del ARRENDATARIO al no hacer el debido mantenimiento y conservación de la infraestructura de la Estación de servicio "El Molino" estando en la obligación legal de Conservar la cosa objeto de arrendamiento conforme al art 1606 del CCC, por la suma de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL VEINTINUEVE PESOS M/Cte., (**\$161.473.029.oo**).

A título de indemnización por el pago que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir el ARRENDADOR para la Recuperación del Terreno por el deterioro ocasionado sobre las áreas adoquinadas. Situación que se presentó a causa de la negligencia del ARRENDATARIO al no hacer el debido mantenimiento y conservación de la infraestructura de las edificaciones y áreas de la Estación de servicio "El Molino" estando en la obligación legal de Conservar la cosa objeto de arrendamiento conforme al art 1606 del CCC, por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS NOVENTA PESOS M/Cte., (**\$251.335.990.oo**).

A título de indemnización por no haber dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, por haber realizado pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio en el periodo octubre de 1995 a diciembre de 2013 y por haberse sustraído desde 2017, de la obligación de pagar el canon de arrendamiento. la suma de SETECIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO ONCE MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/Cte., (**\$719.111.404.oo**) más intereses.

## **2. Contrato vigente por falta de Notificación de la terminación del mismo.**

Fundamento esta excepción en los siguientes **HECHOS**:

1. A la fecha de la presentación de la demanda, no ha habido “Mutuo Acuerdo” entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
2. Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
3. Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus yerros, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
4. El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien.
5. El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

**Fundamento jurídicamente** la presente excepción en lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en la cláusula SEXTA.- del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), la facultad del preaviso esta únicamente en cabeza del ARRENDADOR. El pacto contractual está redactado de la siguiente manera:

*"SEXTA.- PREAVISO. El arrendador podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento durante cualquiera de sus prorrogas, mediante preaviso escrito dado al arrendatario con tres (3) meses de anticipación y el pago de la indemnización que preve la ley (Art. 15 ley 56 de 1985, inc final)."*

A su vez, de la lectura integral de la misma, salta a la vista la remisión expresa a la Ley 56 de 1985 artículo 15, mediante la cual se dictaron normas sobre arrendamiento de vivienda urbana, hoy en día derogada por la Ley 820 del 2003 cuya materia continua siendo regular el arrendamiento de vivienda urbana, luego entonces la cláusula sexta del contrato, aludida por la parte activa, carece de eficacia, toda vez que hace referencia normativa a la Ley 56 de 1985, derogada por la Ley 820 del 2003 y para efectos del presente contrato adolece de aplicabilidad, bien porque uno de los extremos contractuales tiene calidad de comerciante o bien porque el objeto del contrato es el arrendamiento de un bien con fines meramente comerciales, lo que obliga a la aplicación de la normatividad establecida en el Código de comercio y/o el Código Civil Colombiano y no de la norma ibidem

De existir la posibilidad de darle aplicación a la cláusula sexta, por remisión, en efecto el ARRENDATARIO podría solicitar al ARRENDADOR la terminación del contrato o no prorrogarlo, pero cumpliendo el término de tiempo pactado para notificarlo de tres (3) meses antes de la fecha de vencimiento, conforme lo establece la cláusula sexta del contrato, situación que **no cumplió** pues notifico de manera extemporánea, pues su deber era notificar a más tardar el 2 de julio de 2017 y realizó la notificación en fecha 06 de julio de 2017.

Así las cosas su intención de dar por terminado el contrato y evitar que se renovara de manera automática, no fue legalmente notificada por cuanto no cumplió con el término pactado, motivo por el cual no se puede manifestar que *"el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó desde el día 3 de octubre de 2017, pues este día expiro el plazo establecido para el mismo."* .

**No está llamada a prosperar** la pretensión declarativa Primera del acápite de Pretensiones de la demanda en favor del demandante y formulada así:

*"Primera. Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó desde el día 3 de octubre de 2017, pues este día expiro el plazo establecido para el mismo."*

Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, que se subsane su error al no haber notificado oportunamente su intención de dar por terminado el contrato, pues realizó una notificación extemporánea y en el libelo de la demanda no obra prueba que demuestre que notifico en debida forma la terminación del contrato.

### **3. Contrato vigente por falta de cumplimiento de las condiciones de entrega.**

La excepción de **Contrato vigente por falta de cumplimiento de las condiciones de entrega**, se fundamenta además en que la parte pasiva, ha demostrado y argumentado de manera clara y sustentada, que el contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) **AÚN NO HA FINALIZADO**, situación de derecho que sigue vigente al día de hoy por las siguientes razones:

- i) A la fecha de la presentación de la demanda, no ha habido "Mutuo Acuerdo" entre partes, para dar por terminado el contrato de arrendamiento.
- ii) Por parte del extremo activo no se ha dado cumplimiento al total de las obligaciones legales y contractuales para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- iii) Debido al incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario y la renuencia a subsanar sus errores, entre las partes no se ha llegado a ningún convenio para proceder a darle terminación por mutuo acuerdo al contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;

- iv) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- v) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- vi) El arrendador tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
- vii) El Arrendatario a la fecha de presentación de la demanda, no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que conforme se demostrará en las pruebas aportadas, realizo pagos inferiores a los acordado durante el tiempo que funciono la estación de servicio y desde 2017, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, encontrándose a la fecha de contestación de la demanda en incumplimiento de su obligación.
- viii) El arrendador no ha hecho uso de la figura del desahucio, contemplada en el artículo 520 del Código de Comercio para proceder a la terminación del contrato y, en consecuencia, a la entrega del bien;
- xi) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Al día de hoy el contrato se encuentra vigente, toda vez que el arrendador, no ha desplegado acción alguna tendiente a entregar el bien inmueble cumpliendo con los parámetros legal y contractualmente dispuestos, por el contrario, a través de este proceso, está provocando una entrega sin el pago debido de los valores que adeuda: **i)** Gastos para la reconstrucción y puesta en funcionamiento de la estación de servicio al menos en condiciones similares a las que se le entregó al inicio de la relación contractual; **ii)** Gastos necesarios para el resarcimiento del daño ambiental generado por el descuido y abandono intencional del hoy demandante quien, por ahora dicho sea de paso, posteriormente instaló dos estaciones de servicio muy cerca al terreno del sub lite y quien además durante todo este tiempo por falta al debido cuidado que le asistía, permitió derrames de combustible en el subsuelo; **iii)** Gastos para la recuperación del terreno, ya que por negligencia de quien incoa una acción en contra de su Arrendador fue quien propicio las condiciones para que el lote hubiera sido objeto de invasión de los mal llamados tierreros, además de haber sido usado como botadero de escombros; **iv)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de los cánones de arrendamiento; **v)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de la totalidad de los galones de gasolina vendidos mes

a mes, ya que de forma fraudulenta y deliberada el arrendatario pagó al arrendador por debajo de los valores de las ventas reales; entre otros.

Como se mencionó anteriormente, de forma pacífica se buscó por parte del ARRENDADOR arreglar con el ARRENDATARIO, el pago de los montos anteriormente mencionados, pero la demandante, a pesar de reconocer la generación del perjuicio, se ha sustraído de cancelar las obligaciones, ignorando por completo el principio de quien incumple o hace un daño debe responsabilizarse de ello.

Como se estipuló a lo largo del presente escrito, el conflicto se inició por la reclamación efectuada ante los reiterados incumplimientos por parte del arrendatario, materializados en una solicitud de conciliación, enviada en el mes de marzo de 2017, donde se le ponía de presente al hoy demandante, las obligaciones que había incumplido, los daños consecuenciales ocasionados, el monto de los mismos y la voluntad de finalizar el contrato como resultado del quebrantamiento de las obligaciones. Dicha conciliación resultó fracasada. Posteriormente, en el mes de julio del mismo año, EL DEMANDANTE solicitó la entrega del bien, sin haber resarcido los graves daños ocasionados, dejando el bien en estado de ruina y deterioro y sin hacer pronunciamiento alguno respecto a la reparación de los daños y la correspondiente restitución en las condiciones en las que inicialmente se entregó el bien.

Como se mencionó en múltiples ocasiones el bien entregado al inicio de la relación contractual se encontraba en condiciones económica y funcionalmente productivas, tanto así que dentro de la estación de servicio se hallaba un restaurante con amplia acreditación frente a los viajeros de la carretera, locales comerciales una oficina y además de contar con una franquicia igualmente productiva. Los anteriores atributos que tenía la propiedad hoy en día han desaparecido a causa de la culpa del arrendatario por faltar a su deber de cuidado y custodia frente al bien, recuérdese que el Código Civil, como norma complementaria, regula las formas y requisitos que debe cumplir la entrega del bien, así como también impone las obligaciones que tiene cada una de las partes desde su rol contractual:

**"ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>.** *La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia **el debido cuidado.**"* (Negrilla adicionada).

A su vez,

**"ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** *El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.*

***Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.***

*Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.*

*En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa*

*de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.” (Negrilla adicionada).*

**No están llamadas a prosperar** las pretensiones, declarativas Primera y condenatorias Quinta del acápite de Pretensiones de la demanda, en favor del demandante y formuladas así:

*“**Primera.** Que se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó desde el día 3 de octubre de 2017, pues este día expiro el plazo establecido para el mismo.”*

*“**Quinta.** Que, consecuentemente, se ordene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a recibir a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. el lote y las construcciones que conforman la Estación de Servicio El Molino, el cual tiene una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados, se encuentra ubicado en el cruce de Siberia kilómetro 4 de la vía Cota departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20121902.”*

Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, que se declare la terminación del contrato, para que obligue al ARRENDADOR a recibir el inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.), sin haber cumplido previamente y conforme lo ordena la ley y el acuerdo contractual, con sus obligaciones.

El Demandante pretende que, por mandato judicial, se le obligue al demandado a recibir un inmueble en estado de ruina, completamente abandonado y con serias afectaciones ambientales; cuando el mismo demandante no ha cumplido con sus obligaciones legales, contractuales y había recibido el bien “Estación de servicio el Molino” al comienzo de la relación contractual en estado de funcionamiento y económicamente productivo. Reitero No puede ser llamada a prosperar esta pretensión. Por las condiciones de deterioro, ruina, malfuncionamiento, obsolescencia y abandono, en que pretende entregar el arrendatario. El Demandante no puede utilizar la administración de justicia para eludir el cumplimiento de sus obligaciones.

#### **4. Cobro de lo no debido**

El demandante solicita el pago de *“la suma de \$357.523.668 por los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde la fecha en que terminó el contrato, el pasado 3 de octubre de 2017, hasta septiembre de 2020.”* emolumentos no adeudados por mi representado, y que por el contrario, el Arrendatario busca aprovechar su propia culpa para cobrar el pago de los emolumentos en los que supuestamente ha tenido que incurrir a causa de su propia negativa de no entregar el bien en las condiciones en las que inicialmente lo recibió, pretendiendo trasladar al demandado el cumplimiento de sus propias obligaciones las del Arrendatario, como lo son las de la conservación y “Custodia” de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato; El Arrendatario debió, debe y deberá mantener, y brindar protección para custodiar y evitar invasión de la propiedad dado el estado de abandono en que la conserva, hasta tanto no

se de por terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, o por mandato judicial.

Además, el demandante pretende el pago de *"la suma de \$357.523.668 por los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde la fecha en que terminó el contrato, el pasado 3 de octubre de 2017, hasta septiembre de 2020."* Suma de dinero que no fue justificada dentro del libelo de la demanda, pues en la misma no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia del pago de los gastos pretendidos, cobrando por vía judicial sumas de dinero que no se le deben y que no demostró haber pagado.

De igual manera el demandante pretende que el Arrendador deba *"reembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde septiembre de 2020 hasta que se reciba el inmueble mencionado"* Suma de dinero indeterminada, que no fue justificada dentro del libelo de la demanda, pues en la misma no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia o la forma de determinar el valor del cobro pretendido, y que además pretende trasladar al demandado el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario, como lo son las de la conservación y "Custodia" de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato; la obligación de brindar protección para custodiar y evitar invasión de la propiedad dado el estado de abandono en que la conserva, hasta tanto no se dé por terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo o por mandato judicial, recae de manera exclusiva en el Arrendatario y no puede ser trasladada al Arrendador hasta tanto no se haga la entrega del inmueble, motivo por el cual nuevamente se configura el cobro de lo no debido.

**No están llamadas a prosperar** las pretensiones, declarativas Tercera y condenatorias Sexta y Séptima del acápite de Pretensiones de la demanda, en favor del demandante y formuladas así:

*"**Tercera.** Que se declare que, como consecuencia de la renuencia del arrendador a recibir el lote arrendado, tras la terminación del contrato de arrendamiento el pasado 3 de octubre de 2017, el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA deberá indemnizar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos en que ha incurrido por la custodia del inmueble. Hasta que el mismo sea recibido por el arrendador"*

*"**Sexta.** Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a rembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. la suma de \$357.523.668 por los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde la fecha en que se terminó el contrato, el pasado 3 de octubre de 2017, hasta septiembre de 2020. Se reciba el espacio mencionado"*

*"**Séptima.** Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a rembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde septiembre de 2020 hasta que se reciba el inmueble mencionado."*

Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, trasladar al demandado el cumplimiento de sus propias obligaciones las del

Arrendatario, como lo son las de la conservación y "Custodia" de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato; El Arrendatario debió, debe y deberá mantener, y brindar protección para custodiar y evitar invasión de la propiedad dado el estado de abandono en que la conserva, hasta tanto no se dé por terminado el contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo, o por mandato judicial.

De manera adicional **No están llamadas a prosperar** las pretensiones, declarativas Tercera y condenatorias Sexta y Séptima del acápite de Pretensiones de la demanda, por cuanto el demandante parte de supuestos, dado que no demostró la "*renuencia del arrendador a recibir el lote arrendado*", tampoco ha demostrado "*la terminación del contrato de arrendamiento el pasado 3 de octubre de 2017*" y tampoco fue justificada, probada o demostrada dentro del libelo de la demanda, "*los gastos en que ha incurrido por la custodia del inmueble.*", pues en la misma no se encontró prueba alguna que demostrara la existencia del pago de los gastos pretendidos, cobrando por vía judicial sumas de dinero que no se le deben y que no demostró haber pagado.

##### **5. "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans"**

Sea lo primero, traer a colación los emolumentos que pretende cobrar el demandante **i)** \$357.523.668 correspondientes al valor de los gastos de vigilancia en los que supuestamente ha incurrido por la custodia del bien"

Se reitera, los gastos en los que supuestamente tuvo que incurrir el demandante tienen como causa su obligación frente a la conservación y custodia del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento, y su propia culpa, pues de haber realizado las labores necesarias para devolver el bien inmueble conforme a lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato de arrendamiento entre el señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA y la compañía TERPEL DE LA SABANA S.A. (hoy ORGANIZACIÓN TERPEL S.A.) "*devolver al ARRENDADOR el inmueble en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo*", se hubiera dado por terminado el contrato sin inconveniente alguno; pero conforme a su negativa de, o bien realizar los trabajos necesarios, o bien pagar el valor al que ascendían los mismos, ocasionó que el arrendador no pudiera recibir el bien. Luego entonces, en el entendido de que la mora en realizar los trabajos necesarios para devolver el bien inmueble conforme a lo establecido en la cláusula CUARTA: del contrato ocasionaron la continuidad en la vigencia del contrato de arrendamiento, y por ende que persistieran vigentes todas y cada una de las obligaciones contenidas en la ley y en el contrato, es decir que el deber de custodia y cuidado del bien continuaba en cabeza del arrendador y por ende no puede pretender cobrar los emolumentos que supuestamente (no existe prueba de ellos, ni me constan) ha tenido que cancelar para la ejecución de su propia obligación.

**No están llamadas a prosperar** las pretensiones, condenatorias Sexta y Séptima del acápite de Pretensiones de la demanda, en favor del demandante y formuladas así:

*"Sexta. Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a rembolsar a la*

*ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. la suma de \$357.523.668 por los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde la fecha en que se terminó el contrato, el pasado 3 de octubre de 2017, hasta septiembre de 2020. Se reciba el espacio mencionado"*

*"**Séptima.** Que como consecuencia de las pretensiones anteriores se condene al señor ORLANDO CABEZA PEÑARANDA a rembolsar a la ORGANIZACIÓN TERPEL S.A. los gastos correspondientes a la custodia del bien arrendado desde septiembre de 2020 hasta que se reciba el inmueble mencionado."*

Toda vez que el demandante pretende por la vía judicial, trasladar al demandado el cumplimiento de sus propias obligaciones las del Arrendatario, como lo son las de la conservación y "Custodia" de la cosa objeto de arrendamiento, mientras subsista el contrato.

Se recuerda que en Sentencia No. C-083-95 MP Dr. Carlos Gaviria Díaz, la Corte Constitucional estableció que *"No hay duda de que quien alega su propia culpa para derivar de ella algún beneficio, falta a la buena fé entendida como la ausencia de dolo, la conciencia de que el comportamiento que se observa es conforme al derecho, y los fines que persigue están amparados por éste. Ahora bien: el artículo 83 de la Carta del 91, impone la buena fé como pauta de conducta debida, en todas las actuaciones, tanto de las autoridades públicas como de los particulares."*

## **6. La excepción de contrato no cumplido.**

Excepción, a que se refiere el artículo 1606 del C. C., consistente en que en los contratos bilaterales, ninguna de las partes está en mora de cumplir con su obligación mientras la otra no cumpla la suya o no se allane a cumplir en el lugar, modo y tiempos debidos.

En el presente caso mi poderdante esta presto a seguir cumpliendo con sus obligaciones, como lo ha venido haciendo, por su parte el demandante no puede pretender restituir el bien inmueble, cuando no ha dado cumplimiento a sus obligaciones contractuales, como se ha demostrado ampliamente así:

- i) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- ii) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- iii) El arrendador tampoco ha recibido pago alguno que cubra la totalidad de los gastos en los que tendrá que incurrir para restablecer las condiciones del bien económicamente productivo que le entregó al arrendatario, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.

- iv) El Arrendatario a la fecha de presentación de la demanda, no ha dado cumplimiento al pago total y de los cánones de arrendamiento, dado que conforme se demostrará en las pruebas aportadas, realizó pagos inferiores a los acordados durante el tiempo que funcionó la estación de servicio y desde 2017, se sustrajo de la obligación de pagar el canon de arrendamiento, encontrándose a la fecha de contestación de la demanda en incumplimiento de su obligación.
- v) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son **i)** los contractualmente pactados en la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento, para devolver el inmueble en el mismo estado como lo recibió; **ii)** La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio; **iii)** El levantamiento de la Garantía real que se constituyó en su favor.

Al día de hoy el contrato se encuentra vigente, toda vez que el arrendador, no ha desplegado acción alguna tendiente a entregar el bien inmueble cumpliendo con los parámetros legal y contractualmente dispuestos, por el contrario, a través de este proceso, está provocando una entrega sin el pago debido de los valores que adeuda: **i)** Gastos para la reconstrucción y puesta en funcionamiento de la estación de servicio al menos en condiciones similares a las que se le entregó al inicio de la relación contractual; **ii)** Gastos necesarios para el resarcimiento del daño ambiental generado por el descuido y abandono intencional del hoy demandante quien, por ahora dicho sea de paso, posteriormente instaló dos estaciones de servicio muy cerca al terreno del sub lite y quien además durante todo este tiempo por falta al debido cuidado que le asistía, permitió derrames de combustible en el subsuelo; **iii)** Gastos para la recuperación del terreno, ya que por negligencia de quien incoó una acción en contra de su Arrendador fue quien propició las condiciones para que el lote hubiera sido objeto de invasión de los mal llamados tierreros, además de haber sido usado como botadero de escombros; **iv)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de los cánones de arrendamiento; **v)** Cancelación de los montos faltantes por concepto de la correcta liquidación de la totalidad de los galones de gasolina vendidos mes a mes, ya que de forma fraudulenta y deliberada el arrendatario pagó al arrendador por debajo de los valores de las ventas reales; entre otros.

Como se mencionó anteriormente, de forma pacífica se buscó por parte del ARRENDADOR arreglar con el ARRENDATARIO, el pago de los montos anteriormente mencionados, pero la demandante, a pesar de reconocer la generación del perjuicio, se ha sustraído de cancelar las obligaciones, ignorando por completo el principio de quien incumple o hace un daño debe responsabilizarse de ello.

Como se estipuló a lo largo del presente escrito, el conflicto se inició por la reclamación efectuada ante los reiterados incumplimientos por parte del arrendatario, materializados en una solicitud de conciliación, enviada en el mes de marzo de 2017, donde se le ponía de presente al hoy demandante, las obligaciones que había incumplido, los daños consecuenciales ocasionados, el monto de los mismos y la voluntad de finalizar el contrato como resultado del quebrantamiento de las obligaciones. Dicha conciliación

resultó fracasada. Posteriormente, en el mes de julio del mismo año, EL DEMANDANTE solicitó la entrega del bien, sin haber resarcido los graves daños ocasionados, dejando el bien en estado de ruina y deterioro y sin hacer pronunciamiento alguno respecto a la reparación de los daños y la correspondiente restitución en las condiciones en las que inicialmente se entregó el bien.

## **7. Buena fe**

Como ha quedado demostrado a lo largo de la contestación de la demanda, EL ARRENDADOR obró en total cumplimiento de las estipulaciones legales y contractuales, honrando los principios que rigen tanto la contratación como a las leyes aplicables al asunto. Por el contrario, fue víctima de un extremo contractual hostil, que incumplió múltiples obligaciones, así como también su deber de lealtad contractual.

## **8. Condena en costas al demandante.**

Sírvase Señora Juez declarar probada la excepción propuesta de condenar en costas al temerario demandante, pues ha perjudicado a mi representado con la presente demanda; por eso quien demanda la intervención de la jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto es sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además debe proceder con lealtad y buena fe.

## **9. In genere**

Sin perjuicio de las anteriores, solicito al Despacho se declaren aquellas que resulten demostradas dentro del proceso.

## **V FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Sin perjuicio de la aplicación del principio *iura novit curia* ("el juez conoce el Derecho"), bajo este acápite sustento jurídicamente los hechos formulados en el presente escrito:

**ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>.** Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

**ARTICULO 1604. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR>.**

(...)

La prueba de la diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo; la prueba del caso fortuito al que lo alega.

Todo lo cual, sin embargo, se entiende sin perjuicio de las disposiciones especiales de las leyes, y de las estipulaciones expresas de las partes.

**ARTICULO 1606. <OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA>.** La obligación de conservar la cosa exige que se emplee en su custodia el debido cuidado.

**ARTICULO 1613. <INDEMNIZACION DE PERJUICIOS>.** La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente.

**ARTICULO 1614. <DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE>.** Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.

**ARTICULO 1996. <OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO>.** El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

**ARTICULO 1997. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACION DE LA COSA>.** El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

**ARTICULO 1998. <REPARACIONES LOCATIVAS>.** El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

**ARTICULO 1999. <RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO>.** El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

**ARTICULO 2003. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA FINALIZACION DEL CONTRATO>.** Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá, con todo, eximirse de este pago proponiendo, bajo su responsabilidad, persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando, al efecto, fianza u otra seguridad competente.

**ARTICULO 2005. <RESTITUCION DE LA COSA ARRENDADA POR TERMINACION DEL CONTRATO >.** El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituir en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

### **Sentencia T-601/06**

*Observa la Sala que la jurisprudencia constitucional sobre el punto comporta un ejercicio de ponderación entre, por un lado, la carga que se pone al arrendatario demandado y, por otro, los fines a los que atiende la medida legislativa. En ese contexto, la carga procesal que se impone al arrendatario se justifica en la medida en que no se le exige nada distinto de aquello que, si no ha incumplido el contrato, estaría en plenas condiciones de acreditar: El pago de aquello a lo que se ha obligado. Y por el contrario, en ausencia de esa prueba suministrada por el arrendatario, resultaría contrario a los derechos del arrendador de buena fe, y altamente lesivo de los mismos, permitir que el proceso se dilate sin que el arrendador pueda, ni recuperar la tenencia del inmueble, ni acceder a la renta que por virtud del contrato le corresponde. Incluso cabría decir que, en ese escenario, la exigencia legislativa obra también en beneficio del propio arrendatario al impedir que se prolongue indefinidamente la situación de incumplimiento y que se acumulen aún más unas obligaciones que no ha estado en condiciones de cumplir, lo cual, a su vez, plantea una amenaza que podría resultar desproporcionada para los derechos del arrendador, quien al final del proceso podría no tener manera de obtener el pago de su acreencia y de los perjuicios derivados del incumplimiento del arrendatario.*

(...)

*No obstante que la exigencia contenida en los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, comporta una limitación*

*significativa de las oportunidades de defensa de los arrendatarios, la misma ha sido encontrada ajustada a la Constitución por la Corte, quien ha precisado que esa carga procesal no es desproporcionada ni irrazonable.*

*En efecto, en Sentencia C-070 de 1993, la Corte declaró la exequibilidad del párrafo 2º, numeral 2º, del artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, señalando que el mismo se ajusta a los criterios generales sobre la carga de la prueba y que no impone una carga irrazonable o desproporcionada al demandado. Así, esta Corporación manifestó:*

*"La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual "incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión". Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos. (...)*

*El desplazamiento de la carga probatoria hacia el demandado cuando la causal es la falta de pago del canon de arrendamiento es razonable atendida la finalidad buscada por el legislador. En efecto, la norma acusada impone un requisito a una de las partes para darle celeridad y eficacia al proceso, el cual es de fácil cumplimiento para el obligado de conformidad con la costumbre y la razón práctica. Según la costumbre más extendida, el arrendatario al realizar el pago del canon de arrendamiento exige del arrendador el recibo correspondiente. Esto responde a la necesidad práctica de contar con pruebas que le permitan demostrar en caso de duda o conflicto el cumplimiento de sus obligaciones. (...)*

*Para esta Corte es de meridiana claridad que la exigencia hecha al demandado de presentar una prueba que solamente él puede aportar con el fin de dar continuidad y eficacia al proceso, en nada desconoce el núcleo esencial de su derecho al debido proceso, pudiendo éste fácilmente cumplir con la carga respectiva para de esa forma poder hacer efectivos sus derechos a ser oído, presentar y controvertir pruebas. La inversión de la carga de la prueba, cuando se trata de la causal de no pago del arrendamiento, no implica la negación de los derechos del demandado. Este podrá ser oído y actuar eficazmente en el proceso, en el momento que cumpla con los requisitos legales, objetivos y razonables, que permiten conciliar los derechos subjetivos de las partes con la finalidad última del derecho procesal: permitir la resolución oportuna, en condiciones de igualdad, de los conflictos que se presentan en la sociedad".*

Además, recuérdese que jurisprudencialmente se ha acordado que la ley exige la diligencia de un buen padre de familia, esto es una diligencia calificada **no una diligencia simple**, consistente en una **conducta de hombre prudente**,

**activo y honesto**. En términos generales la **ley establece** que en todo caso la obligación de conservar conlleva implícita la de emplear **“en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.”**

A su vez, se tiene que el arrendamiento es uno de los contratos que, precisamente, **implican la obligación de conservar**, el bien en las mismas condiciones en las que fue recibido, de tal forma que este conserve su esencia, salvo su **exención de responsabilidad por las pérdidas o deterioros de que no fuese culpable**; culpabilidad que debe ser probada por encontrar que la obligación de entrega es una obligación de resultado lo que implica una presunción “iuris tantum”. Así pues, la obligación de recibir la cosa, impuesta al arrendatario, conlleva implícita la obligación **custodiarla para poder restituirla luego** en las condiciones en que le fue entregado el bien.

La importancia y gravedad de este deber de diligencia de buen padre de familia es muy amplia. **Alcanza a cubrir hasta los daños causados por otras personas**. Como implicación lógica necesaria de este deber de conservación y cuidado, **se encuentra el de actuar con diligencia previsor y preventiva**.

Igualmente, la doctrina ha hablado de la responsabilidad del deudor por **los acontecimientos que pudieron ser evitados mediante el empleo de una diligencia conveniente**.

Por otra parte, se tiene que jurisprudencialmente se ha afirmado que **cuando el arrendatario emplea la cosa un uso diferente de aquel de su destino o no la usa como buen padre de familia o por un goce abusivo en uno y otro caso respectivamente, causa perjuicio al arrendador**, este puede pedir el restablecimiento de las cosas a su estado normal, y siendo grave la contravención que se resuelva el contrato, con indemnización de daños y perjuicios. **El deber de uso: el arrendador debe usar la cosa, no debe dejarla en estado de abandono, por los riesgos de destrucción o deterioro**, deber estrechamente ligado al de conservación

**A su vez, en el deber de uso cuidadoso y uso destinado**, el arrendatario está obligado a **servirse** de la cosa con la diligencia de buen padre de familia y para el uso determinado en el contrato. Luego entonces, se incumple abusivamente este deber, cuando se usa la cosa para un fin diverso **o no se usa**. Las consecuencias del incumplimiento del deber de respeto al fin, son las mismas consecuencias de todo incumplimiento contractual, en particular la posibilidad de resolución del contrato con los **correspondientes daños y perjuicios**.

Además, junto al deber de uso existe el deber de **comunicación** que se fundamenta en **conexión con los deberes de conservación y cuidado en el deber de prevenir riesgos**.

Se itera, la obligación de entregarla al término del contrato es una obligación de **resultado**. Al final del arrendamiento el arrendatario debe **restituir la cosa en el estado en que la recibió no teniéndose en cuenta el deterioro normal**. La presunción de culpa del arrendatario es **“iuris tantum”** por lo que **corresponde a este la carga de la prueba de su actuación diligente; no incurre en culpa solo si prueba haber observado la diligencia debida**. En conclusión, el arrendatario **es responsable de los deterioros de la cosa, a menos que demuestre que se han producido sin su culpa**, razón por la

cual es **necesario valorar la conducta del arrendatario y comparar lo que ha hecho con lo que hubiera debido hacer y con las medidas que las circunstancias exigían.** El operador jurídico debe hallarse en las condiciones de valorar la **diligencia congruente con el alcance intelectual y formación propias del arrendatario** de cualquier forma **la culpa del arrendatario en la inobservancia de cualquiera de sus deberes determina la existencia de responsabilidad.**

## **VI MATERIAL PROBATORIO**

A continuación, se enuncia el material probatorio que se allega con la presente contestación de la Demanda.

### **1. Documentales**

- 1.1. Archivo fotográfico (19 Folios) de fecha mayo de 2014, de las condiciones de abandono y ruina de la Estación de Servicio "El Molino" seis meses después de haber incumplido su obligación contractual de dar uso a la estación de servicio.
- 1.2. Informe Técnico titulado PRESUPUESTO FINAL EDS EL MOLINO realizado por la empresa Combustibles Limpios – Soluciones Inteligentes y de fecha dos (05) de mayo de 2016.
- 1.3. Solicitud de Convocatoria a Conciliación Extrajudicial Ley 640 de 2001, radicada en la Superintendencia de Sociedades de Bogotá el día veintiuno (21) de marzo de 2017.
- 1.4. Citación a audiencia de Conciliación Extrajudicial Ley 640 de 2001, con fecha veintisiete (27) de abril de 2017.
- 1.5. Evaluación ambiental elaborada por la empresa TeXan Ingeniería S.A.S. de fecha junio de 2018, donde en las conclusiones se determina la contaminación ambiental por derrame de combustible.
- 1.6. Oficio de referencia Formalización de propuesta, para la resolución de las diferencias surgidas respecto del Contrato de arrendamiento suscrito el 3 de octubre de 1995, de fecha diez (10) de diciembre de 2018, emitido la Organización TERPEL.
- 1.7. Oficio de referencia SOLICITUD CANCELACIÓN HIPOTECA LOTE EL PORVENIR FMI 050-0276448, de fecha trece (13) de diciembre de 2018, emitido por el abogado Hernando García Ortiz.
- 1.8. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble con No. de matrícula 50N-276443, donde consta la garantía Real a Favor del Arrendatario.
- 1.9. Correo electrónico del diecinueve (19) de octubre de 2019 remitido por la señora Diana Carolina Peñaloza Castro – Jefe Jurídico Corporativo

de la Organización Terpel S.A. desde el correo [diana.penalosa@terpel.com](mailto:diana.penalosa@terpel.com)

- 1.10. Copia de la factura de Venta No. 2004 del 12 de marzo de 2015, donde consta "Obra realizada para adecuación terreno Bomba Terpel, por valor de \$127.707.360.00
- 1.11. Copia de la factura de Venta No. 2005 del 22 de abril de 2015, donde consta "Obra realizada para adecuación terreno Bomba Terpel", por valor de \$26.685.120.00.
- 1.12. Copia de la cuenta de cobro de Honorarios por gestión Jurídica para Recuperar el Inmueble invadido, por valor de \$60.000.000.00.
- 1.13. Archivo fotográfico (5 Folios) de fecha mayo de 2021, de las condiciones de abandono y ruina de la Estación de Servicio "El Molino" siete años y seis meses después de haber incumplido su obligación contractual de dar uso a la estación de servicio.

## **2. Prueba Pericial.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 227 del Código General del Proceso que establece:

*"ARTICULO 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba." Subrayado fuera de texto.*

Por medio del presente solicito al despacho, se sirva recibir y aceptar como prueba aportada por la Parte Demandada, el Dictamen Pericial bajo los alcances de la Categoría 13 de Intangibles Especiales: Daño y Perjuicios, elaborado por el Ingeniero CARLOS ROBERTO PEÑA BARRERA, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 80.234.013 de Bogotá, Ingeniero Catastral y Geodesta, Perito perteneciente al Registro Abierto de Avaluadores (AVAL), Consultor de la Firma "PERITOAVALUADOR.COM".

Dictamen pericial que será aportado dentro del término que el despacho conceda de conformidad con lo establecido en el art 227 del C.G.P., teniendo en cuenta que, a la fecha de contestación de la demanda, no se ha concluido el alcance del mismo, y el termino para aportarlo fue insuficiente.

## **3. Inspección Judicial.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 236 del Código General del Proceso que establece:

*"ARTÍCULO 236. PROCEDENCIA DE LA INSPECCIÓN. Para la verificación o el esclarecimiento de hechos materia del proceso podrá ordenarse, de oficio o a petición de parte, el examen de personas, lugares, cosas o documentos."*

Por medio del presente solicito al despacho, se sirva ordenar como prueba aportada por la Parte Demandada, la Inspección Judicial al lote y las construcciones que conforman la Estación de Servicio "El Molino", el cual tiene una extensión aproximada de 12.800 metros cuadrados, y se encuentra ubicado en el cruce de Siberia kilómetro 4 de la vía Cota Departamento de Cundinamarca, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-20121902. bajo los alcances del artículo 237 del Código General del Proceso, con el propósito de probar los siguientes hechos:

- i) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la Construcción de rampa para lavado, cárcamo de engrase conforme se había pactado en el literal b) de la cláusula QUINTA del contrato de arrendamiento.
- ii) El arrendador no ha recibido a satisfacción, la ejecución de los trabajos necesarios y debidos, para el restablecimiento de las condiciones en las que fue entregado el bien, sin perjuicio del deterioro por el uso.
- iii) Las actuales condiciones del bien, que distan sustancialmente de las condiciones en que recibió el Arrendatario el inmueble económicamente productivo, al inicio del contrato de arrendamiento y conforme al inventario. y que hoy en día fue llamado a ruina a causa de la negligencia del arrendatario.
- iv) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son La Remediación de los daños causados por la contaminación ambiental que provocó por la falta de mantenimiento y uso de la estación de servicio.
- v) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son La Remediación de los daños causados por arrojar escombros dentro del lote objeto de arrendamiento y en el lote adyacente.
- vi) El arrendatario no ha llevado a cabo los actos positivos para la entrega del bien, como son la Recuperación del terreno del lote "El Molino" por deterioro de las áreas adoquinadas.

#### **4. Documentales en poder de la demandante:**

1. De la manera más respetuosa, solicito al despacho que de Oficio ordene al a Parte Demandante, aportar el "Inventario adjunto" de que trata el aparte "Objeto" del contrato de arrendamiento.
2. De la manera más respetuosa, solicito al despacho que de Oficio ordene al a Parte Demandante, aportar el Reporte mensual de Ventas de Combustible de la estación de servicio "El Molino", desde el 03 de octubre de 1995 a la fecha, lo anterior con el propósito de determinar el porcentaje de margen de utilidad que debió recibir el distribuidor minorista sobre cada galón de combustible vendido.

## 5. Interrogatorio de parte

1. Solicito se decrete el interrogatorio de parte **con reconocimiento de documentos** del señor JORGE ANDRES RIOS GOMEZ, identificado con C.C. 80089334, Representante Legal Judicial Principal de la Organización Terpel S.A., o quien haga sus veces, como consta en el certificado de existencia y representación de la sociedad demanda, para inquirirlo sobre los hechos objeto de este proceso.
2. Solicito se decrete el interrogatorio de parte **con reconocimiento de documentos** del señor JUAN MANUEL BOTERO OCAMPO, identificado con C.C. 1275157, Gerente Comercial – Regional Sabana de la Organización Terpel S.A., o quien haga sus veces, para inquirirlo sobre los hechos objeto de este proceso.

## 6. Testimonios

1. Solicito se decrete y practique el testimonio del señor LUIS ERNESTO BEJARANO CELIS, identificado con C.C. 19412876, domiciliado en Bogotá, y quien puede ser citado en a la dirección electrónica [inversionesbcdelasabana@hotmail.co](mailto:inversionesbcdelasabana@hotmail.co) en el teléfono 3005697988.
2. Solicito se decrete y practique el testimonio del señor PABLO ERMES CARVAJAL MARIN, identificado con C.C. 79310329 domiciliado en Bogotá, y quien puede ser citado en a la dirección electrónica [carvajal.constructores@gmail.com](mailto:carvajal.constructores@gmail.com) y en el teléfono 3208528931.
3. Solicito se decrete y practique el testimonio del señor JOSE EDUARDO AVILA CORTES, identificado con C.C. 79112571, domiciliado en Bogotá, y quien puede ser citado en a la dirección electrónica [joseedoavila@gmail.com](mailto:joseedoavila@gmail.com) y en el teléfono 3172576778.
4. Solicito se decrete y practique el testimonio del señor OSCAR HUMBERTO BUENO BUENO, identificado con C.C. 1053604684 domiciliado en Bogotá, y quien puede ser citado en a la dirección electrónica [oscarhbueno@hotmail.com](mailto:oscarhbueno@hotmail.com) y en el teléfono 3102360075.

Todos ellos, para que declaren acerca de las circunstancias que rodean la relación contractual existente entre el señor Orlando Cabeza Peñaranda y la Organización Terpel S.A.

## VII NOTIFICACIONES

- **EL SUSCRITO:** Recibirá notificaciones en la secretaria del despacho o en la oficina ubicada en la Carrera 70 D No. 55-12 de la ciudad de Bogotá D.C. Abonado celular 3165259698 y la cuenta de **Correo Electrónico** [cealco10@gmail.com](mailto:cealco10@gmail.com)

- **LA DEMANDADA:** ORLANDO CABEZA PEÑARANDA, Recibirá notificaciones en la Carrera 13 No. 85-51 Oficina 301 Edificio La Fragua de la ciudad de Bogotá. y/o en el Correo **Electrónico** [luzor@cablenet.co](mailto:luzor@cablenet.co)
- **EL DEMANDANTE:** Organización Terpel S.A, recibirá notificaciones en la Carrera 7 No. 71-21 Oficina 1303 Torre B de la ciudad de Bogotá y/o en el correo electrónico [infoterpel@terpel.com](mailto:infoterpel@terpel.com)

De la Señora Juez:

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cesar Augusto Alvarado Cortes', with a stylized flourish at the end.

**CESAR AUGUSTO ALVARADO CORTES.**

C.C. 79.448.744 de Bogotá.

T.P. 136373 del C.S.J.