

**RESPETADO**  
**JUEZ TRIGÉSIMO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Bogotá D.C.  
E. S. D.

**REFERENCIA:** CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.

**DEMANDANTE:** JORGE MENDEZ OBANDO.

**DEMANDADOS:** UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.S. UNIDROGAS S.A.S.

**RADICADO:** 110014003035-2021-00343-00.

**KAREN CASTELLANOS HERNANDEZ**, abogada en ejercicio, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 1.098.667.461 expedida en Bucaramanga, portadora de la tarjeta profesional No. 224.203 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como mandataria judicial de la sociedad **UNIÓN DE DROGUISTAS S.A. UNIDROGAS S.A.** Ahora, **UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.S UNIDROGAS S.A.S**, empresa legalmente constituida, identificada con NIT No. 890.208.788-9, Representada Legalmente por **LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**, persona mayor e identificado con cédula de ciudadanía No. 5.795.809, me dirijo respetuosamente ante su Despacho para contestar la demanda en nombre de mi prohijada y presentar excepciones de Mérito en concordancia con el artículo 384 del Código General del Proceso, las cuales se **OPONEN CATEGORICAMENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA**, así mismo y por la naturaleza de las diligencias judiciales, en aras de acreditar el pago realizado por parte de mi mandante para ser escuchada dentro del proceso que se ventila, me permito anexar al presente memorial, los correspondientes recibos de pago que han realizado a la demandante durante toda la relación contractual, los cuales relaciono en el correspondiente acápite de pruebas. Aunado, se consignó a Depósitos Judiciales del Despacho, la cantidad que el demandante aduce que mi mandante adeuda.

En consecuencia, me dirijo respetuosamente ante su Despacho para contestar la demanda en nombre de mi prohijada y presentar excepciones de mérito por las siguientes consideraciones:

#### **EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE HECHO**

**1. ES CIERTO**, esto en concordancia que así se acredita en el contrato de arrendamiento de local comercial que se allegó por el demandante con el libelo

inicial de la demanda, hecho que ratifica mi mandante, pues fue así como surgió a relación comercial entre las partes.

**2. ES CIERTO**, Pues tal como se puede evidenciar en el contrato de arrendamiento, en la cláusula quinta, puesto que el término inicial del contrato era de doce meses, contados a partir del primero de abril del 2018, prorrogables automáticamente por el mismo término, sin requerimiento alguno.

**3. ES CIERTO**, Pues como ya se ha venido manifestando, este hecho se encuentra plasmado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

**4. ES CIERTO**, tal como se ha manifestado en los hechos anteriores este hecho se encuentra claramente en el contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y UNION DE DROGUISTAS S.A.S. – UNIDROGAS S.A.S.

**5. ES PARCIALMENTE CIERTO**, Respecto del presente hecho es importante aclarar el porcentaje por el cual se acordó realizar el aumento anual de cada año, correspondía al IPC en el libelo del contrato, pero es prudente manifestar que por medio de comunicación enviada el día 02 de marzo del 2019, al señor **JORGE MENDEZ OBANDO**, se le solicitó que no se incrementara el valor del canon de arrendamiento y por mutuo acuerdo tácito de las partes el canon no incrementó, prueba de ello es que mes a mes UNIDROGAS S.A.S consignó dentro del término legal el monto sin aumento alguno y el arrendador nunca se opuso pues así lo aceptó, situación la cual conllevó a la modificación tacita del contrato de arrendamiento y más aún que en la radicación de la demanda el mismo no está cobrando los montos aquí relacionados.

FECHA	VALOR DEL CANON	IVA	IPC AUMENTO (%)	RETE FTE	RETE IVA	RETE ICA	TOTAL
01/04/2018	\$3.500.000	\$665.000	-	\$122.500	\$99.750	\$33.810	\$3.908.940
01/04/2019	\$3.500.000	\$665.000	-	\$122.500	\$99.750	\$33.810	\$3.908.940
01/04/2020	\$3.500.000	\$665.000	-	\$122.500	\$99.750	\$33.810	\$3.908.940

Por lo tanto, se tiene su señoría que no se realizó aumento del canon de arrendamiento, por el mutuo acuerdo al que llegaron las partes, lo cual no se explica por el togado de la parte demandante lo contrario, puesto que ambas partes concertaron no realizarlos, consecuencia que lleva a que el arrendador y arrendatario hayan modificado el contrato de arrendamiento, con aceptaciones mutuas. Vale resaltar que sólo hasta la controversia generada por el incumplimiento contractual del arrendador en las obligaciones referidas a las contenidas en los artículos 1982 y 1985 del código civil, es que ahora alega que mi prohijada incumplió, pretendiendo desconocer el acuerdo entre arrendador y

arrendataria, que novó el contrato respecto a los incrementos anuales que se habían causado.

6. **NO ES CIERTO**, a la fecha de la presentación de la demanda ya no se encontraba vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **JORGE MENDEZ OBANDO** y mi mandante, pues este se había dado por terminado desde el pasado mes de marzo del 2020, de manera unilateral por parte de la arrendataria por el incumplimiento contractual del arrendador en las obligaciones referidas a las contenidas en los artículos 1982 y 1985 del código civil, como consecuencia por el caso omiso del señor **MENDEZ OBANDO** a los requerimientos realizados por mi mandante, para que cumpliera con sus responsabilidades en calidad de arrendador del contrato, por los perjuicios que se le irrogaban a mi mandante, quien tuvo que cerrar su establecimiento de comercio (DROGUERIA) por el mal estado de las tuberías y redes que rebosaban aguas negras fétidas, con cuya omisión en atender nuestras solicitudes perjudicó la actividad comercial y los intereses de la sociedad **UNION DE DROGUISTAS S.A.S. – UNIDROGASS.A.S.**, puesto que no pudo ejercer su actividad comercial desde agosto del 2019, dado que cada una de las reparaciones solicitadas eran necesarias puesto que el ejercicio de la actividad farmacéutica en Colombia, se rige por la Resolución 1403 de 2007 y de más normas complementarias expedidas por el Ministerio de la Protección Social, por lo cual se le atribuyó el control, la vigilancia y el control a las Secretarías de Salud Departamentales y Distritales, que además de los requisitos que por ley se exigen normalmente para el ejercicio de las actividades de los establecimientos de comercio, la SECRETARIA DE SALUD requiere puntualmente que los establecimiento se encuentren en buenas condiciones, para cuyo funcionamiento emite un concepto sanidad y un aval de funcionamiento, por lo cual se le puso en conocimiento por escrito al arrendador en tres oportunidades diferentes que requeríamos realizara las reparaciones por el rebosamiento de las aguas negras, diferentes y reiteradas solicitudes de las que hizo caso omiso pese a que en dichos requerimientos siempre se le aportó el registro fotográfico y los diferentes conceptos técnicos que demostraban la gravedad del daño, a los cuales también hizo caso omiso y que se anexan al presente libelo y se relacionan en el respectivo acápite de pruebas.

7. **NO ES CIERTO**, pues tal como se ha manifestado en el hecho anterior, mi mandante, tuvo que dar por terminada la relación comercial de manera unilateral, puesto que dado a la falta de diligencia del arrendador con el cumplimiento de sus obligaciones, al no realizar las reparaciones necesarias y no locativas requeridas en el inmueble, por el rebosamiento de las aguas negras de las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad, razones por las cuales

desde el mes de agosto del 2019, mi mandante no puedo ejercer la actividad comercial, para la cual se tomó en arriendo el local comercial, situación que se le puso en conocimiento en tres oportunidades diferentes, puesto que las mismas no podrían ser realizadas por **UNIDROGAS S.A.S**, dado que estas se requerían intervención de la administración de la copropiedad, ( Propiedad horizontal) de la que forma parte el inmueble, situación que se le salía de las manos a mi mandante, puesto que no estaba legitimado para realizar esos requerimiento a la copropiedad; pues si bien es cierto, la norma prevé que el arrendatario inicialmente debe solicitar de manera expresa las reparaciones al arrendador y ante su caso omiso, puede proceder a realizarlas, descontando el valor de estas proporcionalmente del canon de arrendamiento máximo hasta el 30% del canon hasta que se pague el valor total de las mismas, no es menos cierto que en el caso concreto, la arrendataria no podía efectuarlas y proceder a descontarlas porque por conceptos técnicos de especialistas idóneos en el área se determinó que el daño de las cañerías y tuberías no provenían solo del inmueble sino por la antigüedad y obstrucción de las redes de la propiedad horizontal a la que se encuentra conectado el inmueble, motivo por el que la arrendataria no tenía acceso a las redes que provienen de la propiedad horizontal, por lo que siempre requirió al arrendador en aras que este solucionara la situación, pues tiene el deber legal de mantener en buen estado la cosa arrendada, para los fines para los que se arrendó.

8. **NO ES CIERTO**, como ya se ha puesto en conocimiento, mi mandante, se encuentra a paz y salvo, por cada uno de los cánones de arrendamiento mientras estuvo vigente la relación contractual y mientras ocupó el inmueble, aún sin poder ejercer su actividad económica, por la imposibilidad de desarrollarla, por las visitas y requerimientos pertinentes y legales de la SECRETARIA DE SALUD pertinente, razón por la cual mi mandante tuvo que cerrar su establecimiento, pues como es lógico, el rebosamiento de aguas negras generaba malos olores y derramaba desechos y basuras, no permitidos para el funcionamiento de una DROGUERIA. Así las cosas, se aclara que la arrendataria no debe los valores del canon de arrendamiento de ningún mes, aún más cuando el inmueble fue restituido al señor arrendador desde el pasado mes de julio del 2020.

DEL HECHO 9 AL 9.10. **NO ES CIERTO**, ningún valor que fue discriminado por el arrendador en los presentes numerales, es adeudado por mi mandante, puesto que se realizó la finalización del contrato de arrendamiento de manera unilateral, por falta del cumplimiento de las obligaciones del arrendador, aunado el inmueble se le restituyó al señor **MENDEZ OBANDO** desde el pasado mes de julio del 2020.



11. **NO ES CIERTO**, pues tal como se evidencia en la guía anteriormente expuesta, las llaves y las copias de los recibos del servicio público fueron entregadas en la portería de la Unidad Residencial del señor **MENDEZ OBANDO**, por lo tanto, no se entiende porque el togado del demandante manifiesta que el arrendador, nunca recibió las llaves, de ser así debe consultar con la portería de la unidad residencial, pero no congestionar el aparato judicial sin fundamento jurídico alguno.

12. **ES PARCIALMENTE CIERTO**, pues como se ha venido manifestando, UNIDROGAS S.A.S, no tiene las llaves del local comercial, esto en concordancia que el día 13 de julio del 2020, por medio de mensajería certificada, las envió al señor MENDEZ OBANDO, junto con las copias de todos los servicios públicos, situación que se le puso en conocimiento al arrendado en muchas ocasiones, y que el mismo acepto en la audiencia de conciliación, razón por la cual nunca se pudo llegar a un acuerdo, pues UNIDROGAS S.A.S, restituyo el inmueble el pasado 13 de julio del 2020, por las causales de incumplimiento del arrendador y la renuencia del mismo.

13. No es un hecho relevante en la presente Litis.

#### EN CUANTO A LA CAUSAL DE RESTITUCIÓN

**No ES CIERTO**, Que UNIDROGAS S.A.S, deba renta al señor MENDEZ OBANDO, es más, esta cancelo el canon de arrendamiento hasta el mes de marzo del 2020, aun cuando ella no pudo ejercer su operación comercial desde el pasado agosto del 2019, en ese orden de ideas, es el arrendador quien con su negligencia y omisión irrogó perjuicios graves económicos a mi mandante, quien está dispuesta ahora a presentar una reclamación formal en contra del señor MENDEZ OBANDO por su mala fe y descaró en no reconocer que fue este quien no quiso cumplir con las obligaciones que por ley le correspondían en su calidad de arrendador.

#### EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

**1. ME OPONGO CATEGÓRICAMENTE POR IMPROCEDENTE**, puesto que como ya se ha puesto de presente, UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.S – UNIDROGAS S.A.S, en consecuencia, de la omisión del arrendador de cumplir con sus obligaciones y omitió los diferentes requerimientos realizados por el arrendatario, realizo entrega del inmueble el pasado 23 de julio del 2020, situación que da finalización del contrato, puesto que se realizó la entrega material del inmueble objeto del mismo.

**2. ME OPONGO CATEGÓRICAMENTE POR IMPROCEDENTE**, puesto que como ya se ha puesto de presente, mi mandante ya realizo la entrega del inmueble, enviando

las llaves por correo certificado a la dirección contractual del señor MENDEZ OBANDO, situación que genera la imposibilidad de entregar materialmente el inmueble por segunda vez, puesto que mi mandante, tiene prueba de haberlas entregado al arrendador.

**3. ME OPONGO POR IMPROCEDENTE**, Tal como se ha venido manifestando, el inmueble fue entregado desde el pasado 23 de julio del 2020, situación que impide que se genere nuevamente una restitución del inmueble, pues este ya fue restituido.

**4. ME OPONGO CATEGORICAMENTE POR IMPROCEDENTE**, esto en concordancia que la presente Litis, no tiene fundamento legal alguno, puesto que no hay incumplimiento por parte de mi mandante respecto del contrato de arrendamiento, dado que desde el pasado 23 de julio del 2020, se realizó la entrega material y se dio por terminado el contrato de manera unilateral, dado la renuencia del arrendador, en cumplir con sus obligaciones contractuales.

**Por todo lo expuesto con antelación, procedo a presentar excepciones de Merito en nombre de mi prohijado por las siguientes consideraciones:**

#### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Como excepciones de mérito propongo las siguientes, así como la innominada o genérica, que atacan cada una de las pretensiones de esta demanda, me permito proponer las siguientes con el fin de que sean acogidas en su totalidad por el Despacho:

#### **PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.**

Manifiesta el togado del demandante que UNIDROGAS S.A.S, incumplió el contrato de arrendamiento, por el no pago de los cánones desde el mes de marzo del 2020, lo cual configura la supuesta causal de la presente reclamación formal; situación que no es cierta, dado que el arrendador omite mencionar que desde el pasado 23 de julio se realizó entrega material del inmueble, puesto que mi mandante en repetidas ocasiones desde el pasado 26 de agosto del 2019, había requerido al mismo, para que cumpliera con sus obligaciones contractuales en calidad de arrendador, objeto del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64-18 Local 0 Edificio Martín Jiménez de la Ciudad de Bogotá.

Ahora bien, pues tal como se ha venido manifestando, se requirió en repetidas ocasiones al arrendador, para que cumpliera con sus obligaciones en calidad de arrendador; esto en consideración que transcurrido el tiempo del uso del inmueble se evidencio la necesidad de realizar algunas reparaciones necesarias y no locativas tales como el mantenimiento de las rejas puertas de acceso al local, toda vez que las mismas por los años de uso, no permitían la apertura total del acceso, así mismo, se puso de presente que se venían presentando inundaciones de aguas negras, que se rebosaban por el sifón del baño local, haciendo imposible el uso del mismo, en especial para la actividad que se desarrollaba en el local, como lo es una DROGUERIA, la cual está vigilada por la Secretaria de Salud, situación que se evidencia con la misiva enviada desde el pasado 26 de agosto del 2019.

Situación que con el pasar de los meses fue empeorando, y llevo a la compañía a cerrar las instalaciones desde agosto del 2019, por lo cual se volvió a requerir el pasado 25 marzo del 2020, manifestándole que debido algunos conceptos técnicos realizados por profesionales contratados por UNIDROGAS S.A.S, para buscar dar solución a la situación; se le puso en conocimiento la imposibilidad de la intervención dado que las redes hidráulicas conectaban con las del edificio Principal, motivo por el cual mi mandante, no podía realizar las reparaciones necesarias, situación que se reiteró el pasado 03 de abril del 2020,, situación que empeoro, y de la cual, el arrendador realizo caso omiso a cada uno de los requerimiento realizados, aun cuando mi mandante, con el establecimiento de comercio cerrado al público desde agosto de 2019, seguía cancelando el canon de arrendamiento junto con la administración, situación que el arrendador paso por alto y siguió recibiendo los valores expresados.

Ahora bien, pasado el tiempo y el arrendador, nunca quiso manifestar su diligencia para cumplir con sus obligaciones, lo cual llevo a mi mandante, a realizar por medio de un requerimiento más, la finalización del contrato de manera unilateral, puesto que el punto de venta se encontraba cerrado desde el año 2019, y mantener el local en esas condiciones solamente generaría, sanciones para mi mandante afectando así su buen nombre, su reconocimiento comercial por el excelente trabajo ejerciendo su operación comercial, y un detrimento económico pues seguía cumpliendo con sus obligaciones de arrendatario, pero se le salía de las manos realizar las reparaciones, y el demandante nunca quiso cumplir las misma. Por lo tanto, se dio finalización del contrato por medio de una misiva enviada el día 10 de julio del 2020, y tres días después de recibida la misiva, se procedió a enviar las llaves,

junto con los recibos de servicios públicos a la fecha de la misiva del inmueble arrendado.

Consecuencialmente, el arrendador, contaba con una póliza de seguros, que respaldaba sus intereses en el contrato de arrendamiento objeto de la presente Litis, situación de la cual se enteró mi mandante, solamente cuando fueron requeridos por la aseguradora SURA el pasado 23 de diciembre del 2020, a la cual mi mandante, procedió a expresarle la situación, (requerimientos y respuesta que anexare con el presente libelo), se desconoce en qué termino la reclamación, pero se realizó envío DERECHO DE PETICIÓN a **SEGUROS SURA COLOMBIA S.A.**, el pasado 01 de junio del 2021, el cual se solicitó se documentara la reclamación en mención, tal como se evidencia a continuación:



En consecuencia, su señoría se pone de presente, que según lo manifestado se prueba la presente excepción.

### **SEGUNDA: EXCEPCION DE PAGO.**

Manifiesta el togado de la parte demandante, que mi mandante recae en mora desde el pasado mes de marzo del 2020, situación que no es cierto, dado que mi mandante realizó todos y cada uno de los pagos, desde el momento que inicio la relación comercial, hasta el momento, en el cual dio por terminado el contrato de manera unilateral dado la renuencia del arrendador al cumplimiento de sus obligaciones, situación que se ha venido manifestando, con anterioridad, por lo tanto, se tiene su señoría, que le surge duda a la suscrita, al manifestar por parte del demandante, la supuesta mora de mi

mandante, pero no reclama la cláusula penal del contrato, ni tampoco impetra proceso ejecutivo para recuperar los supuestos pagos morosos, situación que al ser cierta su posición tendría el Derecho, en consecuencia, su señoría que una vez más se evidencia que el demandante, no solo omitió sus responsabilidades como arrendador, si no que sabe que lo hizo, y por ende la única acción judicial que toma es la restitución del inmueble, pero este mismo sabe que el inmueble se restituyó desde el pasado 23 de julio del 2020.

Ahora bien, se aportará con la presente contestación todos los soportes de pago, que se le realizaron al arrendador, desde el momento que inicio la relación comercial, hasta el momento en que UNIDROGAS S.A.S, decidió finalizar la relación unilateralmente, por la omisión del arrendador en cumplir sus obligaciones contractuales.

En consecuencia, su señoría, lo mentado es pertinente para que se decrete la presente excepción, definiendo así que mi mandante, no se encuentra en mora, y restituyó el inmueble desde el pasado 23 de julio del 2020.

### **✚ TERCERA: MUTUO DISENSO TACITO.**

*Lo anterior porque si bien es cierto, El mutuo disenso tácito es el acuerdo de las partes en un negocio jurídico encaminado a su terminación. No es menos cierto que la voluntad de deshacer los efectos del acto no es expresa sino que se deduce de hechos inequívocos de las partes que sean claramente indicativos de tal voluntad, como lo es incumplimiento mutuo.*

*Es decir, al revisar detenidamente el libelo de la demanda, se observa que el demandante solo manifiesta el presunto incumplimiento por parte de la arrendataria, empero nunca se pronuncia o reconoce su incumplimiento contractual tuvo que dar por terminada la relación comercial de manera unilateral, puesto que dado a la falta de diligencia del arrendador con el cumplimiento de sus obligaciones, al no realizar las reparaciones necesarias y no locativas requeridas en el inmueble, por el rebosamiento de las aguas negras de las cañerías y tuberías, los olores fétidos, desechos y malas condiciones de higiene y salubridad, razones por las cuales desde el mes de agosto del 2019, mi mandante no pudo ejercer la actividad comercial, para la cual se tomó en arriendo el local comercial, situación que se le puso en*

conocimiento en tres oportunidades diferentes, puesto que las mismas no podrían ser realizadas por UNIDROGAS S.A.S, dado que estas se requerían intervención de la administración de la copropiedad, ( Propiedad horizontal) de la que forma parte el inmueble, situación que se le salía de las manos a mi mandante, puesto que no estaba legitimado para realizar esos requerimiento a la copropiedad; pues si bien es cierto, la norma prevé que el arrendatario inicialmente debe solicitar de manera expresa las reparaciones al arrendador y ante su caso omiso, puede proceder a realizarlas, descontando el valor de estas proporcionalmente del canon de arrendamiento máximo hasta el 30% del canon hasta que se pague el valor total de las mismas, no es menos cierto que en el caso concreto, la arrendataria no podía efectuarlas y proceder a descontarlas porque por conceptos técnicos de especialistas idóneos en el área se determinó que el daño de las cañerías y tuberías no provenían solo del inmueble sino por la antigüedad y obstrucción de las redes de la propiedad horizontal a la que se encuentra conectado el inmueble, motivo por el que la arrendataria no tenía acceso a las redes que provienen de la propiedad horizontal, por lo que siempre requirió al arrendador en aras que este solucionara la situación, pues tiene el deber legal de mantener en buen estado la cosa arrendada, para los fines para los que se arrendó y ante el caso omiso y renuencia del arrendador, es que mi mandante procede a comunicar la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual del arrendador. En ese orden de ideas, si el demandante alega incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, probado esta como se anexa al presente, que quien realmente incumplió fue él, ignorando nuestras diferentes solicitudes y requerimientos respecto a las reparaciones que requeríamos realizara por los perjuicios económicos que le causaba a mi mandante y por las que tuvo que cerrar el establecimiento de comercio para no exponerse a una sanción por parte de la secretaría de salud; fue por su omisión y renuencia que mi mandante procedió a terminar el contrato de arrendamiento, se lo comunicó también por escrito y por lo tanto, procedió a enviar llaves, dejar servicios públicos pagos al día hasta ese momento, motivo por el que posterior no siguió pagando ningún rubro por esos conceptos ni por canon de arrendamiento, situaciones que ahora son vistas por parte del demandante como incumplimiento de la arrendataria, sin tener en cuenta que el arrendador incumplió primero y nunca atendió las diferentes solicitudes y requerimientos que le realizó la arrendataria respecto a las obligaciones contractuales que por ley tenía el señor MENDEZ OBANDO.

Ahora bien, se itera que se aporta con la presente contestación todos los soportes de pago, que se le realizaron al arrendador, desde el momento que inicio la relación comercial, hasta el momento en que UNIDROGAS S.A.S, decidió finalizar la relación unilateralmente, por la omisión del arrendador en cumplir sus obligaciones contractuales.

En consecuencia, su señoría, lo mentado es pertinente para que se decrete y sea prospera la presente excepción pues los hechos inequívocos de las partes son claramente indicativos de tal voluntad, por el incumplimiento mutuo.

**Finalmente, ruego al despacho que reconozca de manera oficiosa en la sentencia los hechos que halle probados y los que constituyan excepción con base en lo dispuesto en el artículo 282 del CGP.**

### **SOLICITUDES**

Por los argumentos planteados en el presente escrito, de manera respetuosa le solicito Señor Juez:

**PRIMERO:** Declarar probada las excepciones de MÉRITO de INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, EXCEPCION DE PAGO, LA RENUENCIA DEL ARRENDADOR AL NO QUERER RECIBIR EL INMUEBLE, EXCEPCION DE MUTUO DISENSO TACITO; de conformidad con los fundamentos expuestos en la parte motiva del presente memorial y con lo decantado en el numeral 5 del artículo 443 del C.G.P.

**SEGUNDO:** Condenar al extremo activo dentro del proceso de la referencia, al pago de todas las costas del proceso, por todas las razones expuestas en la parte motiva del presente memorial.

**TERCERO:** Realizar el levantamiento de las medidas cautelares que se hubiesen podido decretar en contra de mi mandante y de sus bienes, en el proceso de la referencia.

**CUARTO:** Consecuencialmente, dar por terminado el proceso y se ordene el archivo definitivo del expediente.

### PRUEBAS COMUNES DE TODAS LAS EXCEPCIONES

Como fundamento de todas las excepciones expuestas en esta contienda y con el fin de acreditar cada uno de los hechos me narra el permiso y la oportunidad de proporcionar las siguientes:

- **DOCUMENTALES:**

- ✓ Solicito a su señoría, que se decrete como prueba el Contrato de Arrendamiento de local comercial suscrito el día 17 de marzo del 2018
- ✓ Solicito a su señoría, que se decrete como prueba Misiva Enviada al arrendador, el señor JORGE MENDEZ OBANDO, el pasado 08 de agosto del 2019, la cual fue entregada por medio de mensajería certificada, la cual cuenta con la guía No. 999121471.
- ✓ Solicito a su señoría, que se decrete como prueba la Misiva enviada al señor JORGE MENDEZ OBANDO, el pasado 25 de marzo del 2020, la cual fue entregada por medio de mensajería certificada, la cual cuenta con la guía No. 044014083575.
- ✓ Solicito a su señoría, que se decrete como prueba la Misiva enviada al señor JORGE MENDEZ OBANDO, el pasado 03 de abril del 2020, la cual fue entregada por medio de mensajería certificada, la cual cuenta con la guía No. 1149485601
- ✓ Solicito a su señoría, que se decrete como prueba la Misiva en la cual se finaliza la relación comercial entre el demandante y el demandado, enviada al señor JORGE MENDEZ OBANDO, el pasado 10 de julio del 2020, la cual fue entregada por medio de mensajería certificada, la cual cuenta con la guía No. 11476040132.
- ✓ Solicito a su señoría se Decrete como prueba documental, el requerimiento realizado por la aseguradora SEGUROS SURA S.A., a mi mandante el pasado 23 de diciembre del 2020.
- ✓ Solicito a su señoría se Decrete como prueba documental, la contestación de mi mandante, al requerimiento realizado por la aseguradora SEGUROS SURA S.A, a mi mandante el pasado 23 de diciembre del 2020.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), identificado con soporte de pago No. 30043133, correspondiente al mes de abril del 2018.

- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), identificado con soporte de pago No. 30383297, correspondiente al mes de mayo del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), identificado con soporte de pago No. 8902087889, correspondiente al mes de junio del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de julio del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de agosto del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de septiembre del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de octubre del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de noviembre del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de diciembre del 2018.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de enero del 2019.

- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de febrero del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de marzo del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de abril del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de mayo del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de junio del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de julio del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de agosto del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de septiembre del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de octubre del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES

- NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de noviembre del 2019.
- ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de diciembre del 2019.
  - ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de enero del 2020.
  - ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de febrero del 2020.
  - ✓ Solicito su señoría se tenga en cuenta el soporte de pago del valor del canon realizado al señor JORGE MENDEZ OBANDO, por valor de TRES MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$3.908.940), correspondiente al mes de marzo del 2020.
  - ✓ Solicito a su señoría se tenga como prueba documental, el RUT del señor JORGE MENDEZ OBANDO.
  - ✓ Solicito se tenga como prueba documental Concepto Técnico brindado por la Arquitecta Yakeline Martínez Díaz, el pasado 28 de agosto del 2019.
  - ✓ Solicito se tenga como prueba documental Concepto Técnico brindado por la Arquitecta Yakeline Martínez Díaz, el pasado 12 de marzo del 2020.
  - ✓ Solicito a su señoría se tenga como prueba documental, la misiva en la cual se le solicita el no aumento del canon de arrendamiento al arrendador, el señor MENDEZ OBANDO.
  - ✓ Solicito se tenga como prueba documental, escrito de la Petición presentada ante SEGUROS SURA S.A, el pasado 01 de junio del 2021, mediante sus canales virtuales.
  - ✓ Comprobante de consignación a Depósitos Judiciales, del Despacho de la referencia, del valor que el demandante aduce mi mandante adeuda, esto se realizó con el motivo de que mi mandante pueda ser oído en el proceso de la referencia, el cual se identifica con No.

- **INTERROGATORIO DE PARTE.**

- Solicito a su Señoría decretar el interrogatorio de parte del señor JORGE MENDEZ OBANDO, para que deponga el interrogatorio que le formularé sobre la demanda, sobre el contrato de arrendamiento, y sobre cada una de las misivas que le fueron enviadas y para que responda sobre la contestación de la demanda, sobre las excepciones propuestas y por lo que ha manifestado la parte activa en el presente proceso; Lo anterior, el día que el Despacho Judicial designe para la celebración de la audiencia. Así las cosas, señor Juez, el señor JORGE MENDEZ OBANDO, recibida notificaciones en la Calle 67 No. 7-57 Oficina 502 de la Ciudad de Bogotá, o en la secretaria de su Despacho o por intermedio de su mandatario judicial.

- **TESTIMONIOS**

→ Solicito a su señoría decretar el testimonio de la señora MAYERLY CAROLINA RONDON QUIÑONEZ, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.098.673.369, en calidad de Coordinadora Regional de la Droguería, para que responda y puntualice la información que la suscrita le solicitara con respecto a los hechos planteados en la presentación de la demanda, la contestación de la misma y de fe, de todas las dificultades por las que paso el arrendatario en el local comercial y los repetidos requerimientos realizados al arrendador, la señora podrá ser notificada en la Calle 18ª No. 69B – 75 de Bogotá D.C. y al correo electrónico [coordinadorbogota@unidrogas.net.co](mailto:coordinadorbogota@unidrogas.net.co).

→ Solicito a su señoría decretar el testimonio de la señora ELIZABETH HERNANDEZ GALEANO, identificada con cedula de ciudadanía No. 28.551.139, en calidad de Coordinadora Regional de la Droguería, para que responda y puntualice la información que la suscrita le solicitara con respecto a los hechos planteados en la presentación de la demanda, la contestación de la misma y de fe, de todas las dificultades por las que paso el arrendatario en el local comercial y los repetidos requerimientos realizados al arrendador, la señora podrá ser notificada en la Calle 18ª No. 69B – 75 de Bogotá D.C. y al correo electrónico [ehernandezgaleano@unidrogas.net.co](mailto:ehernandezgaleano@unidrogas.net.co).

• **PRUEBAS DE OFICIO**

Todas aquellas que su señoría considere necesarias, o pueda probar con el expediente, para el trámite respectivo del proceso de la referencia.

**NOTIFICACIONES**

La suscrita, recibirá notificaciones en el correo electrónico [chyabogadosasociados@gmail.com](mailto:chyabogadosasociados@gmail.com) o [info@abogadosch.com.co](mailto:info@abogadosch.com.co), en el teléfono celular; 315 495 8000, y en las instalaciones del edificio internacional la Triada ubicado en la calle 35 No. 19-41, oficina 1106, Barrio Centro, en la municipalidad de Bucaramanga, Santander.

**Demandada: UNIÓN DE DROGUISTAS S.A. – UNIDROGAS S.A.**, recibirá notificaciones en el Kilómetro 3981, Zona Franca, Anillo Vial Lote f4 – f6, Floridablanca, Santander.  
E-mail: [notificacionlegal@unidrogas.net.co](mailto:notificacionlegal@unidrogas.net.co).

Con mi acostumbrado respeto,



**KAREN CASTELLANOS HERNÁNDEZ**

C. C. No.1.098.667.461 de Bucaramanga

T. P. No. 224.203 del C. S. de la J.

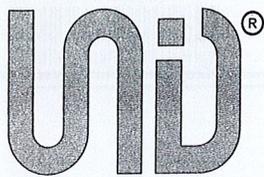
✓

## Depósitos Judiciales

01/06/2021 01:35:31 PM

### COMPROBANTE DE PAGO

Forma de Pago	PSE
Estado de Transacción	APROBADA
Cuenta Judicial	110012041035
Nombre del Juzgado	035 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA D.C
Concepto	DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CONSIGN PARA SER ESCUCH DENTRO PROCESO
Número de Proceso	11001400303520210034300
Tipo Id del Demandante	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandante	2211351
Razón Social / Nombres Demandante	JORGE MENDEZ OBANDO
Tipo Id del Demandado	NIT Personas Jurídicas
Identificación Demandado	8902087889
Razón Social / Nombres Demandado	UNIDROGAS SAS UNIDROGAS SAS
Tipo de Documento Consignante	NIT Personas Jurídicas
Documento Consignante	8902087889
Nombre Consignante	UNION DE DROGUISTAS S.A. UNIDROG
Valor de la Operación	\$35.000.000,00
Costo Transacción	\$6.723,00
Iva Transacción	\$1.277,00
Valor total Pago	\$35.008.000,00
No. de Trazabilidad (CUS)	1008776503
Entidad Financiera	BANCO DAVIVIENDA



Unidrogas S.a.

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.

Nit. 890.208.788-9

Bucaramanga, 18 de marzo de 2019

Alemana 104

Señor:

**JORGE MENDEZ OBANDO**

ARRENDADOR

Calle 17 # 4-68 Apto 804

Bogotá – Bogotá

E.S.D

**REFERENCIA: SOLICITUD DE ESTUDIO CANON DE ARRENDAMIENTO  
DROG. ALEMANA**

Atento Saludo,

Por medio de la presente y de manera muy atenta solicitamos considerar no incrementar el canon de arrendamiento por la vigencia siguiente, por cuanto los resultados de las operaciones que se generan en el punto de venta ubicado en la Carrera 11 # 64-18 en la ciudad de Bogotá, no han sido suficientes para cubrir los costos y gastos.

Estamos haciendo ingentes esfuerzos para que la operación sea la presupuestada. Todo esto se debe a una economía que de manera generalizada se ha resentido por los múltiples factores que ustedes y nosotros conocemos.

Esperamos que esta solicitud sea atendida positivamente y continuar con nuestra relación comercial que nos beneficia mutuamente.

Atentamente,

**LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO**

Representante Legal

**BUCARAMANGA:**  
Calle 56 No. 22 - 54  
PBX Administr. 6424252  
PBX Ventas: 6330304

**BARRANQUILLA:**  
Zona Franca Sofia Lote 13 Mz 4  
Via Galapa  
PBX: 3160660

**BOGOTA D.C.:**  
Calle 18 No. 68D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

**MEDELLIN:**  
Cra 43f N° 19a - 40  
PBX: 3202720

**SANTA MARTA:**  
Calle 22 No. 5 - 41  
PBX 4210713



SC-CER464094

ENVIÓ CARTA DE NO INCREMENTO \*



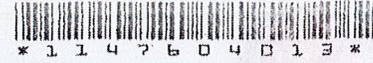
SUBPRODUCTO: **111**

FECHA PROGRAMADA DE ENTREGA: **21/3/19**

Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal: Bogotá D.C., Colombia Avenida Calle 6 No. 34 A - 11. Atención al usuario: www.servientrega.com. 7 700 200 FAX: 7 700 380 ext. 110045 Lic. Min. Transporte N° 805 de Marzo 5/2001. Lic. MINTIC N°1776 Sept. 7/2010

REGISTRADO SUPERTRANSPORTE

GUÍA CRÉDITO No. **1147604013**



CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE DESTINO: **Bogotá - Bogotá**

MOODO DE TRANSPORTE: **1147604013**

FORMA DE PAGO: **1147604013**

<b>REMITENTE</b> Nombre: <b>UNIDROGAS SA</b> Dirección: <b>UNIDROGAS</b> <b>KM 3 ZONA FRANCA ANILLO VIAL</b> <b>LOTE F4-F8</b> Ciudad: <b>GIRON</b> País: <b>SANTANDER</b> Dpto: <b>SANTANDER</b> D.I./NIT: <b>00023788111</b> e-mail: <b>Te/cel:</b>	<b>DESTINATARIO</b> Nombre: <b>Sr. Jorge Mendez O.</b> Dirección: <b>Calle 17 # 4-68</b> e-mail: <b>Apto 804</b> Cód. Postal: <b>D.I./NIT:</b>	<b>RECEPCIONISTA</b> Nombre: <b>Jesid Lopez</b> Dirección: <b>EDIFICIO PROAS</b> <b>Edificio de esta correspondencia no implica responsabilidad de la empresa.</b> <b>22 MAR 2019</b> No. Remisión: <b>1</b> No. Bolita Seguridad:
--	--	--

Vr. Declarado: **5.000** Vr. Flete: **8372.116** Vr. Sobretasa: Vr. Total: Ref. 2:

Dice contener: **Documentos** Observaciones para la entrega: Observaciones en la entrega:

Quien entrega:

CAUSAL DEVOLUCIÓN DEL ENVÍO			FECHA Y HORA DE INTENTO DE ENTREGA:			FIRMA, SELLO DEL REMITENTE		
1	2	3	1	HORA / DIA / MES / AÑO		Hora: _____ Firma de quien recibe y hora de entrega: _____		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2	HORA / DIA / MES / AÑO				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3	HORA / DIA / MES / AÑO				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FECHA DEVOLUCIÓN A REMITENTE			RECIBI A CONFORMIDAD, NOMBRE LEGIBLE DE QUIEN RECIBE, SELLO Y D.I.		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Otros (Novedad operativa/Cerrado)			Hora: _____ Firma de quien recibe y hora de entrega: _____		

Para la presentación de peticiones, quejas y recursos remitirse al portal web: [www.servientrega.com](http://www.servientrega.com) o a la línea telefónica: (1) 7700200.

COD CDS/SER: **15SER47B12/15SER47B12** Quién recibe: **1147604013**

PRUEBA DE ENTREGA

*Cauda Ollera*

Bucaramanga, agosto 28 de 2019

*NIT-63494715-6*

Señores

UNIDROGAS SA

Ciudad

**REFERENCIA: AFECTACION A FUNCIONAMIENTO DE LOCAL POR REBOSE DE AGUAS SERVIDAS, DENTRO DEL LOCAL LOCALIZADO EN LA CALLE 64 No 11-18 DE LA CIUDAD DE BOGOTA-PTO TECNICO. CONCEPTO TECNICO**

Cordial saludo,

A través de la presente informo que en visita técnica realizada el día 28 de agosto se constató que hay un EVIDENTE REBOSE DE AGUAS NEGRAS EN LA ZONA DEL BAÑO, posiblemente por taponamiento en la red de aguas negras por alguna obstrucción en algún sitio de la red sanitaria. Se recomienda sondear la red ejecutando el respectivo des monte del sanitario y dar revisión a la red del local para ver si esta opción permite encontrar y eliminar el objeto o elemento que genera dicho taponamiento.

La salida de residuos por el sifón genera flujo de agua malolientes al local, posiblemente la red este obstruida en algún sitio por las mismas condiciones en las que están; pues por tiempo son redes antiguas y reciben muchos residuos, lo cual hace inminente el colapso, hay que cambiarlas o buscar la falla para solucionar, esta falla está generando el mal olor y la afectación por ser un piso inferior posiblemente con una red sin Reventilacion lo cual afecta la imagen del local y genera malos olores, caso que afecta el funcionamiento tanto de las redes como del mismo local

Recomiendo la pronta gestión con los propietarios para no generar más afectación al local y ejecutar pronta revisión antes de que la red colapse y ya no sea un rebose sino salida de residuos sólidos por sifones y redes.

Sin otro particular,

  
Arq. YAKELINE MARTINEZ DIAZ  
MP A68021999-63494715 CND

Bucaramanga, marzo 12 de 2020

Señores  
UNIDROGAS SA  
Ciudad

**REFERENCIA: CONCEPTO TECNICO VISITA A OBRA REALIZADA POR REBOSE DE AGUAS SERVIDAS, DENTRO DEL LOCAL LOCALIZADO EN LA CALLE 64 No 11-18 DE LA CIUDAD DE BOGOTA**

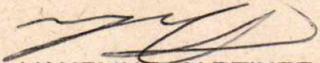
Cordial saludo,

A través de la presente informo que en nueva visita realizada al sitio se aprecia que a pesar de las obras realizadas para encontrar las fallas internas presentadas en la red sanitaria el problema persiste debido a que en la obra ejecutada se pudo constatar que la red que está fallando es la red principal del edificio en el cual se encuentra el local. Esta red esta taponada por evidente obstrucción generada por residuos como ganchos, papel plástico y demás elementos que los residentes han ido desechando por las redes y esto genera la evidente falla presentada en el colapso de la red (ver registro fotográfico de obras realizadas). Para solucionar esto ya se hace necesaria la intervención de la administración con el respectivo trámite por parte del propietario pues este daño ya es de afectación general, debe ser solucionado por la copropiedad pues este arreglo ya es de otras dimensiones y no es solo del local, es de toda la red sanitaria del edificio y debe ser subsanada en la zona exterior, destapar cajas de inspección y ejecutar las respectivas reparaciones que esta intervención genera.

Esta intervención es de carácter urgente porque en este momento es el local el que está presentando los represamientos y por ende es el más damnificado por la falla en las redes.

Recomiendo la pronta gestión por parte de los propietarios para no generar más afectación al local y ejecutar pronta revisión antes de que la red colapse y ya no sea un solo inmueble el afectado sino varios, especialmente los primeros pisos por malos olores y reboses.

Sin otro particular,

  
Arq. YAKELINE MARTINEZ DIAZ  
MP A68021999-63494715 CND

ABRIL 2018

Banco Davivienda <https://empresas.davivienda.com/PSB/Davivienda/PAGO/AppFront/P...>

**Bienvenido: Señor(a) LUZ MARIBEL CHACON CARRILLO UNIDROGAS SA**  
**Pago a Proveedores**

**73513**  
**6 de Abril del 2018 - 08:16**  
*Crear arrendo*  
*133095 - 3908940 en Mayo*

**Detalle del Pago**

Nº Proceso de Pago	30043133	Nombre Proceso de Pago	PAGOS PROV DAV AH 05-04-18
Cantidad de Pagos	6	Valor Total a Pagar	[REDACTED]
Tipo Identificación	Cédula de Ciudadanía	Nº de Identificación	2211351
Nombres	JORGE OBANDO	Apellidos	MENDEZ
Referencia	0000008902087889	Numero Producto o Servicio Destino	18090852
Tipo Producto o Servicio Destino	CUENTA CORRIENTE	Estado Pago	Pago Exitoso
Entidad Destino	DAVIVIENDA	Valor del Pago	\$ 3.908.940,00
E-Mail		Monto Documentos Ingresados	\$ 0,00
Cantidad de Documentos	0		
Documentos Ingresados	0		

*OK Cruzado*  
*11/0 11/21*

MAYO 2018

Banco Davivienda <https://empresas.davivienda.com/PSB/Davivienda/PAGO/AppFront/P...>

**Bienvenido: Señor(a) LUZ MARIBEL CHACON CARRILLO UNIDROGAS SA**  
**Pago a Proveedores**

**74030**  
**16 de Mayo del 2018 - 08:13**

**Detalle del Pago**

Nº Proceso de Pago	30383297	Nombre Proceso de Pago	PAGOS PROV DAV CTE 15-05-18
Cantidad de Pagos	5	Valor Total a Pagar	\$ 233.636.223,84
Tipo Identificación	Cédula de Ciudadanía	Nº de Identificación	2211351
Nombres	JORGE OBANDO	Apellidos	MENDEZ
Referencia	0000008902087889	Numero Producto o Servicio Destino	18090852
Tipo Producto o Servicio Destino	CUENTA CORRIENTE	Estado Pago	Pago Exitoso
Entidad Destino	DAVIVIENDA	Valor del Pago	\$ 3.908.940,00 ✓
E-Mail		Monto Documentos Ingresados	\$ 0,00
Cantidad de Documentos	0		
Documentos Ingresados	0		

Junio 2018

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BMANGA LINEA DAV AH 05-06-18		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	05/06/2018		
Hora del Pago	17:57		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Julio 2018

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA CREDI 06-07-18		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	06/07/2018		
Hora del Pago	17:35		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Agosto 2018



Buscar  
obandj  
Anterior Sig

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA DAV AH 08-08-18		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	08/08/2018		
Hora del Pago	10:18		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Sept 2018



Buscar  
obandj  
Anterior Sig

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS Z BMANGA DAV EN LINEA CREDI 03-09-18		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	03/09/2018		
Hora del Pago	17:35		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Octubre 2018



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA CREDI 04-10-18		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	04/10/2018		
Hora del Pago	17:24		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Nov 2018



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA CREDI 06-11-18		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	06/11/2018		
Hora del Pago	10:23		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Diciembre 2018



Buscar  
obandj  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDO BGA CREDI 06-12-18		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	06/12/2018		
Hora del Pago	17:34		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ <b>OBANDO</b>		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Enero 2019



Buscar  
obandj  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA CREDI 03-01-19		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	03/01/2019		
Hora del Pago	13:20		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ <b>OBANDO</b>		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Febrero 2019



obando  
Anterior Sigui

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA DAV AH 04-02-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	04/02/2019		
Hora del Pago	16:52		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Marzo 2019



obando  
Anterior Sigui

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA DAV AH 05-03-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	05/03/2019		
Hora del Pago	16:47		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Abril 2019



Buscar  
obando  
Anterior Siguien

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA DAV AH 02-04-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	02/04/2019		
Hora del Pago	16:51		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

Mayo 2019



Buscar  
obando  
Anterior Siguien

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA DAV LINEA DAV AH 04-05-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	04/05/2019		
Hora del Pago	12:43		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

JUNIO 2019



Buscar  
OBANDO  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS BGA LINEA CREDI 05-06-19		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	05/06/2019		
Hora del Pago	16:30		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

JULIO 2019



Buscar  
obando  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	ARRIENDOS DAV EN LINEA AH 05-07-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	05/07/2019		
Hora del Pago	16:27		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

AGOSTO 2019



Buscar  
OBANDO  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago	
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA
Nombre Proceso	ARR. BGA DAV LINEA CREDI 05-08-19
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690
Fecha del Pago	05/08/2019
Hora del Pago	16:36

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

SEPT 2019



Buscar  
OBANDO  
Anterior Siguiente

### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago	
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA
Nombre Proceso	PAGO ARR ZNA BMANGA DAV LINEA CREDI 05-09-19
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690
Fecha del Pago	05/09/2019
Hora del Pago	16:58

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

OCTUBRE 2019



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGOS ARR ZNA BGA EN LINEA DAV AH 04-10-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	04/10/2019		
Hora del Pago	17:08		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

NOVIEMBRE 2019



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGO ARR ZNA BGA EN LINEA DAV CREDI 05-11-19		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	05/11/2019		
Hora del Pago	16:37		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDO	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

DICIEMBRE 2019



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGO ARR ZANA BGA DAV EN LINEA DAV AH 03-12-19		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	03/12/2019		
Hora del Pago	16:55		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

ENERO 2020



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGO ARR ZNA BGA EN LINEA DAV AH 03-01-20		
Cuenta Origen de los Fondos	EMPRESARIAL - 550046600038239		
Fecha del Pago	03/01/2020		
Hora del Pago	16:58		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	0000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ OBANDO		
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

FEBRERO 2020



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGOS ARR ZNA BGA DAV EN LINEA CREDI 03-02-20 P1		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	03/02/2020		
Hora del Pago	17:03		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDQ	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

MARZO 2020



### Comprobante de Pago

Datos del Proceso de Pago			
Nombre Empresa	UNIDROGAS SA		
Nombre Proceso	PAGOS ARR ZONA BGA EN LINEA CREDIPLUS 03-03-20		
Cuenta Origen de los Fondos	CREDIPLUS - 560470169999690		
Fecha del Pago	03/03/2020		
Hora del Pago	16:48		

Detalle Proceso de Pago			
Nit Destino	2211351	Referencia	000008902087889
Nombre	JORGE MENDEZ	OBANDQ	
Producto o Servicio Destino	18090852	Entidad destino	DAVIVIENDA
Valor	\$ 3.908.940,00	Estado	Pago Exitoso

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C – 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

Entre los suscritos a saber JORGE MENDEZ OBANDO persona mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 2.211.351 de Bogotá, quien para los efectos del presente contrato y en adelante se denominará EL ARRENDADOR, y de otra parte LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO, persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía No 5.795.809, obrando en mi calidad de representante legal de UNIÓN DE DROGUISTAS S.A UNIDROGAS S.A. Empresa legítimamente constituida e identificada con Nit No 890.208.788 – 9, con domicilio principal en la Calle 352 No 22 – 12/18/54 en la ciudad de Bucaramanga y denominado como el ARRENDATARIO, hemos convenido celebrar este contrato de arrendamiento que se regirá por las disposiciones del código de comercio y en especial por las siguientes clausulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendador se compromete de manera consciente, libre y voluntaria a conceder en calidad de arrendamiento el uso y goce del inmueble o local comercial ubicado en la AVENIDA CARRERA 11 No 64 – 18 LOCAL 0 identificado con número de matrícula inmobiliaria 50C - 225100 en el municipio de Bogotá, tal como lo acredita el Certificado de Libertad y tradición expedido por el Registrador de instrumentos públicos de ZONA BOGOTA

**SEGUNDA: CANON DE ARRENDAMIENTO E INCREMENTO.** Las partes contratantes han convenido como canon de arrendamiento mensual la suma de un valor de TRES MILLONES QUINIENTOS pesos MCTE + IVA (\$3.500.000 + IVA), pagaderos de manera anticipada dentro de los (7) primeros días de cada mes, los cuales deberán ser cancelados por medio de consignación bancaria a la cuenta de Corriente No 018090852 del Banco DAVIVIENDA titular de cuenta: JORGE MENDEZ OBANDO

**TERCERA. INCREMENTO ANUAL.** El incremento del canon de arrendamiento será anual y aumentará de conformidad con el índice de precios al consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

**CUARTA. DESTINACION.** El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble para el funcionamiento de un establecimiento de comercio que será una DOGUERIA, , destinado para la compra y venta de productos farmacéuticos, populares, OTC, consumo masivo y concesiones de otra clase de productos para el punto de venta en consecuencia de la actividad de la "DROGUERIA".

**QUINTA. DURACION DEL CONTRATO.** El término de este contrato es de doce meses contados a partir del día PRIMERO (01) de ABRIL de (04) de dos mil Dieciocho (2018), prorrogable automáticamente por el mismo término inicialmente pactado, sin requerimiento alguno salvo que alguna de las partes manifieste si intención en terminarlo, mediante comunicación escrita en

JORGE MENDEZ OBANDO



REPUBLICA DE COLOMBIA

REPUBLICA DE COLOMBIA  
VICERREINADO DE SARAGURO  
NOTARIA  
A

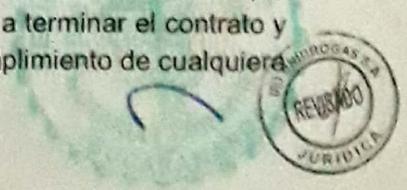


**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C – 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

los términos y condiciones establecidos por ley. **SEXTA. SUBARRIENDO Y CESION.** El arrendatario no podrá sin la autorización expresa del arrendador, subarrendar parcial o totalmente el local objeto de este contrato en los términos señalados en el artículo 523 del Código de Comercio; tampoco podrá darle una destinación distinta a la prevista en el contrato que lesione los derechos de arrendador. **SEPTIMA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** 1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento mensual por el valor y la puntualidad establecida en este contrato. 2. Restituir el inmueble al terminar este contrato, o de sus prorrogas, en el mismo estado en el que lo recibe salvo el deterioro natural. 3. Efectuar las reparaciones necesarias.

Cuando sea por causa de hechos culposos o dolosos realizados por el ARRENDATARIO o sus dependientes. El arrendatario podrá realizar reparaciones locativas que considere pertinentes. 4. Cancelar los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado que sean utilizados en el inmueble. **OCTAVA. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** 1. Conceder el uso y goce del inmueble y los elementos que lo integran al ARRENDATARIO en la fecha óptimas condiciones establecidas en este contrato. 2. Hacer entrega del inmueble al ARRENDATARIO en óptimas condiciones para que este pueda desarrollar su actividad comercial. 3. Efectuar las reparaciones necesarias de conformidad con lo establecido en el Artículo 1982 y siguientes del código Civil y demás normas concordantes como las del código de comercio. 4. Atender y dar solución a los requerimientos que el ARRENDATARIO le realice respecto al estado y mantenimiento físico del inmueble por el deterioro natural de este. 5. El arrendador garantiza al arrendatario que no arrendará parte ni proporción alguna del resto del predio – lote y/o inmueble del cual forma parte el local comercial objeto de este arrendamiento; para el desarrollo de un objeto o actividad comercial igual o a fin a la que se desarrollará en virtud del presente contrato por UNIDROGAS S.A. **NOVENA. DEUDOR SOLIDARIO.** EL ARRENDATARIO establece como COARRENDATARIO y deudor solidario a LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO, varón mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No 5.795.809 , quien se obliga expresamente no solo por el término de este contrato, sino hasta el día en que se haga entrega material del inmueble. **DECIMA INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.** El incumplimiento del contrato que la ley o el contrato exija, dará lugar al contratante cumplido a terminar el contrato y las reclamaciones a las que haya lugar. Así mismo, el incumplimiento de cualquiera

UNIDROGAS S.A. 165377







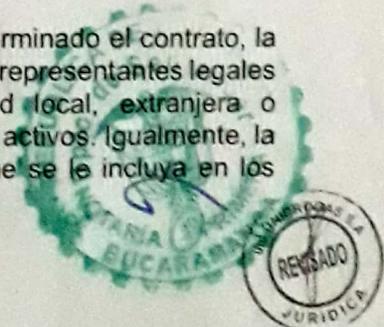
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C – 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO dará derecho al ARRENDADOR a exigir la restitución inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni requerimiento alguno.

Contrato de arrendamiento Local Comercial

**DECIMA PRIMERA INSPECCION.** EL ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble, previa solicitud y disponibilidad del ARRENDATARIO. **DECIMA SEGUNDA: RESTITUCION.** EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural y a paz y salvo por todo concepto por pagos derivados del desarrollo de la actividad del arrendatario en el inmueble, tales como servicios públicos, pagos mensuales de administración, multas, deudas y otros. **DECIMA TERCERA: COBRO DE PRIMA O WOOD WILL.** El arrendatario no podrá exigir al arrendador al término de este contrato el pago o reconocimiento de prima o Good will. **DECIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento de cualquiera de las partes de lo convenido en este contrato, constituirá a favor de la contra parte a título de pena la suma Equivalente al precio de tres (3) cánones de arrendamiento a la fecha en que se origina el incumplimiento, sin menoscabo del cobro de la renta y de otros perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. **DECIMA QUINTA: PERFECCIONAMIENTO:** El vínculo contractual se perfeccionara por el reconocimiento escrito (rubrica) de cada una de las partes en el presente contrato y por la entrega del inmueble al ARRENDATARIO por parte del ARRENDADOR. **DECIMA SEXTA. ORIGEN DE INGRESOS, BIENES Y FONDOS:** Las partes declaran que sus ingresos provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en categoría alguna de lavado de activos y, en consecuencia, se obligan a responder, frente a la otra parte, por todos los perjuicios que llegaren a causar como consecuencia de la no correspondencia con la realidad de esta afirmación.

De acuerdo con lo anterior, será justa causa para dar por terminado el contrato, la inclusión de cualquiera de las partes, de accionistas o de sus representantes legales en los listados de la OFAC o de cualquiera autoridad local, extranjera o internacional, como sospechosa de actividades de lavado de activos. Igualmente, la parte cuya afirmación sea contraria a la realidad o a la que se le incluya en los







**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C – 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

listados anotados, responderá ante la otra parte por los perjuicios que le cause a la parte cumplida. **PARAGRAFO.** De conformidad con lo dispuesto en la Circular Externa Básica Jurídica No. 100- 000003 de 22 de julio de 2015 proferida por la Superintendencia de Sociedades, por la cual UNIDROGAS S.A. adopto el sistema de Administración del Riesgo contra el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo (SARLAFT); el ARRENDADOR declara ante UNIDROGAS S.A. Que se adhiere al cumplimiento de la política establecida y de las demás normas legales concordantes; EL ARRENDADOR también declara que sus recursos no son originarios de actividades lícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione; así como que sus actividades no guardan conexidad alguna con las tipología LA/FT a la luz del SARLAFT. **DECIMA SEPTIMA. AUTORIZACION DE USO DE DATOS PERSONALES.** EL ARRENDADOR Manifiesta su consentimiento libre, expreso e informado, en los términos de la Ley de Protección de Datos Personales en la República de Colombia (Ley 1581 de 2012 y demás normas complementarias ), para que Unidrogas S.A., almacene, administre y utilice los datos suministrados por usted en una base de datos de su propiedad, la cual tiene como finalidad enviarle información relacionada y/o en conexión con encuestas de opinión, estadísticas, eventos, páginas web, ofertas de nuestros productos o cualquier otra información relacionada con temas salud y bienestar. Asimismo, EL ARRENDADOR declara expresamente que la finalidad de la utilización de la información, le ha sido plenamente informada y autoriza de modo expreso que sus datos sean compartidos con terceros, debidamente autorizados por UNIDROGAS S.A, y entregados conforme a las disposiciones de la Ley. **DECIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO:** El incumplimiento total o parcial del presente contrato presta merito ejecutivo al tratarse de una obligación clara, expresa y exigible a la luz del artículo 422 del CGP; así como de la exigibilidad de la Cláusula Penal. **DECIMA NOVENA. - ACEPTACION-** Ambas partes declaran que entienden y aceptan todos los términos del presente contrato y asumen todas las obligaciones que de él se derivan. **VIGESIMA- NORMA APLICABLE-** En lo no previsto de este contrato se aplicara lo dispuesto en el Código de Comercio y demás Normas Concordantes. **LINDEROS ESPECIALES DEL INMUEBLE ARRENDADO.** Se tendrá como linderos del inmueble los indicados en la última escritura de registro del mencionado inmueble y según lo señalado en el Certificado de Libertad y Tradición del inmueble arrendado que se anexa formando parte integral del presente contrato. **VIGESIMA PRIMERA PAGO DE SERVICIOS.** EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo el pago de las facturas del servicio público de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado dentro del término para el pago de dichas cuentas, a conservar las instalaciones respectivas y a someterse a los reglamentos de las empresas prestadoras de Servicios Públicos, durante la vigencia y ejecución del presente contrato. Los demás servicios que sean contratados por el Arrendatario, sean de su responsabilidad







**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C – 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

absoluta y deberá retirarlos del inmueble una vez cese el arrendamiento; cuyo incumplimiento alguno dará lugar a la declaración de la terminación del contrato.

**DÉCIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS:** El ARRENDATARIO y los deudores solidarios que suscriben este contrato, renuncian expresamente a los requerimientos previstos en la ley, especialmente a los contenidos en los artículos 1594 y 2007 del Código Civil relativos a la constitución en mora

**VIGÉSIMA TERCERA: - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el ARRENDATARIO se obliga a pagar directamente al ARRENDADOR el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre a la fecha de iniciación del presente contrato aprobada por la asamblea de copropietarios, VALOR pendiente por definir y el cual deberá ser pagado anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados.

**PARÁGRAFO:** El ARRENDATARIO se compromete a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal. El pago de las cuotas extraordinarias de administración le corresponderá al arrendador del inmueble.

**VIGÉSIMA CUARTA: SUBARRIENDO Y CESIÓN:** El ARRENDATARIO no está facultado para ceder el arriendo ni subarrendar, a menos que medie autorización previa y escrita del ARRENDADOR. En caso de contravención, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la entrega del inmueble. El ARRENDATARIO autoriza y acepta cualquier cesión que haga el ARRENDADOR del presente contrato, pero la misma no producirá efectos sino hasta cuando ésta se haya notificado al ARRENDATARIO y a sus deudores solidarios, mediante comunicación enviada por correo certificado. La notificación se entenderá surtida desde la fecha de envío de la citada comunicación.

**VIGÉSIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS:** Son deudores solidarios del presente contrato: **LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO**, los suscritos identificados anteriormente, nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el ARRENDATARIO indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble al ARRENDADOR. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, gastos de cobranza, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales; sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni ARRENDATARIOS del inmueble objeto del presente contrato; pues tal calidad la asume exclusivamente el ARRENDATARIO y

JORGE MENDEZ OBANDO  
C.N. 50C







**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 11 # 64 - 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C - 225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A. 165377**

sus respectivos causahabientes. En caso de abandono del inmueble cualquiera de los arrendatarios y/o deudores solidarios podrá hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien éste señale en la forma y términos señalados en la cláusula VIGÉSIMA de este documento. Para este exclusivo efecto el ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto al suscribir el presente contrato.

Para constancia se firma en Bogotá, por quienes concertaron en el presente, el diecisiete (17) de marzo de 2018. Se imprime y se firma en tres copias idénticas auténticas.

**ARRENDADOR:**

**JORGE MENDEZ OBANDO**

**CEDULA: 2211351**

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:**

**ARRENDATARIO:**

**LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO**

**REPRESENTANTE LEGAL:**

**UNIDROGAS S.A.**  
NIT: unidrogas s.a Nit. 890.208.788-9

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:**

JORGE MENDEZ OBANDO  
C.C. 2211351



REPUBLICA DE COLOMBIA  
1988

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA  
DE SANTANDER  
BOGOTÁ



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA  
AVENIDA CARRERA 11 # 64 – 18 LOCAL 0 EDIFICIO MARTIN JIMENEZ  
IDENTIFICADO CN NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA No 50C –  
225100 SUSCRITO ENTRE JORGE MENDEZ OBANDO Y UNIDROGAS S.A.  
165377**

**DEUDOR SOLIDARIO:**

**LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO**

**CEDULA:** 5795809

**DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:**

JORGE MENDEZ OBANDO  
S.A. D.C.



NOTARÍA PRIMERA  
 27 MAR 2018  
 DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA  
 El suscrito Notario Primero de Bucaramanga certifica, que la firma que aparece en este documento corresponde en sus rasgos generales a la registrada en esta Notaría por: **Luis Ricardo Jover Solano**  
 57958092apatoce  
**Diego Alfonso Rueda Gómez**  
 Notario Primero del Círculo de Bucaramanga

INSISTENCIA DEL INTERESADO  
 EL SERVICIO SE PRESENTA

*[Handwritten signature]*

**NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**DILIGENCIA DE PRESENTACION CON RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO**  
 EL NOTARIO SEGUNDO del Círculo de Bogotá D.C., hace constar que el presente documento fue presentado personalmente por **MENDEZ OBANDO JORGE** quien exhibió la C.C. 2211351 declaró que la firma y huella que aprécen en el presente documento son suyas y que reconocen el contenido del mismo. Verifique estos datos ingresando a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com).  
 Bogotá D.C. 04/04/2018 03:13:58 p.m.

*[Handwritten signature]*  
 FOLIO  
 m66,26 y uumy88

**LEOVEDIS ELÍAS MARTÍNEZ DURÁN**  
 NOTARIO SEGUNDO del Círculo de Bogotá D.C.



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



41019

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el cuatro (04) de abril de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Dos (2) del Circulo de Bogotá D.C., compareció:

JORGE MENDEZ OBANDO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUJP #0002211351 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



4gr31kiebeiz  
04/04/2018 - 15:33:17:154



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

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



**LEOVEDIS ELÍAS MARTÍNEZ DURÁN**  
Notario dos (2) del Circulo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 4gr31kiebeiz



Servientrega S.A. NIT. 860.512.330-3 Principal: Bogotá D.C., Colombia Av Calle 6 No 34 A - 11. Somos  
 Grandes Contribuyentes. Resolución DIAN DIAN 012635 del 14 Diciembre de 2016. Autorizados  
 Banco  
 DIAN: 09196 - 3 Nov 24/2003. Responsables y Retenedores de IVA. Autorización de Numeración de  
 Facturación 16792014826586 DE 5/29/2019 PREFUJO H756 DEL No. 1 AL No. 5800

Fecha: 26 / 08 / 2019 16:27



Fecha Prog. Entrega: 27 / 08 / 2019

**FACTURA DE VENTA No.: H758 1733 GUIA No.: 999121471**

Código CDS/SER: 1 - 463 - 29

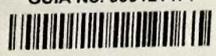
**REMITENTE**  
 KM 3.981 MTS VIA RIO FRIO ZONA FRANCA SDER-ANILLO VIAL  
 FLORIDA  
 UNIDROGAS SA  
 Tel/cel: 6302218 Cod. Postal: 00000000  
 Ciudad: FLORIDABLANCA Dpto: SANTANDER  
 País: COLOMBIA D.I./NIT: 8902087889  
 Email: NO@TIENE.COM

FIRMA DEL REMITENTE  
 (NOMBRE LEGIBLE Y D.I.)



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FACTURA DE VENTA ELECTRÓNICA  
 CUFE: 7c3b1481aec234ecfd111c6c08e700ab3c6fb16

**GUÍA No. 999121471**



<b>DESTINATARIO</b>	<b>BOG</b>	<b>DOCUMENTO UNITAR PZ: 1</b>	
	<b>10</b>	Ciudad: <b>BOGOTA</b>	
	<b>C9</b>	<b>CUNDINAMARCA</b>	<b>F.P.: CONTADO</b>
		<b>NORMAL</b>	<b>M.T.: TERRESTRE</b>
CLL 17 NO 4 - 68 AP 804			
JORGE MENDEZ OBANDO			
Tel/cel: 3125886515 D.I./NIT: 2171509			
País: COLOMBIA Cod. Postal: 110321			
e-mail:			

Dice Contener: DOCTO  
 Obs. para entrega:  
 Vr. Declarado: \$ 5,000  
 Vr. Flete: \$ 0  
 Vr. Sobrefrete: \$ 350  
 Vr. Mensajería expresa: \$ 9,400  
 Vr. Total: \$ 9,750  
 Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): / / Peso Pz (Kg):  
 Peso (Vol): Peso (Kg): 1.00  
 No. Remisión:  
 No. Bolsa seguridad:  
 No. Sobreporte:  
 Guía Retorno Sobreporte:

Quien Recibe: ISABEL CRISTINA DELGADO VILLAM

REMITENTE  
 Ministerio de Transportes, Licencia No. 809 de Nueva Esparta, NIT: 900000000, Licencia No. 1179 de Nueva Esparta

*Mile*

El usuario otorga expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web de Servientrega S.A. www.servientrega.com y en las cartillas  
 ubicadas en los Centros de Soluciones, que regula el servicio acordado entre las partes, cuyo contenido declara aceptar expresamente con la suscripción de este documento. Así mismo  
 declara conocer nuestra Política de Privacidad y Aceptar la Política de Protección de Datos Personales los cuales se encuentran en el sitio web. Para la presentación de peticiones, quejas y  
 recursos remítase al portal web www.servientrega.com o a la línea telefónica: (1) 7700300



**Unidrogas s.a.**

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.  
Nit. 890.208.788-9

Bogotá, Agosto 26 de 2019

Señor

**JORGE MENDEZ OBANDO**

Arrendador

Avenida Carrera 11 No. 64-18 Local 0

Ciudad

**ASUNTO: SOLICITUD REPARACIONES NECESARIAS Y DE NATURALEZA NO LOCATIVA - MANTENIMIENTO REJA y INSTALACIONES HIDRAULICAS.**

Respetuoso Saludo,

*LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO en calidad de Representante Legal de la Sociedad UNIDROGAS S.A., y en condición de Arrendatario del inmueble ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64-18 Local 0, de la ciudad de Bogotá, y de conformidad con lo establecido en la normatividad comercial vigente de manera comedida, en mi condición de Arrendatario me permito solicitarle se sirva disponer lo pertinente con el fin de que usted en calidad de ARRENDADOR realice las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas tales como el mantenimiento de las rejas puertas de acceso al local, toda vez que las mismas por los años de uso, a la fecha no permiten la apertura total de acceso, para sus efectos adjunto fotografías:*

**BUARAMANGA:**  
Zona Franca Santander  
Manzana F bodega 6  
PBX Administ. 6426262  
PBX Ventas: 6330304

**BARRANQUILLA:**  
Zona Franca Zofis Lote 13 Mz 4  
Via Galapa  
PBX: 3160660

**BOGOTA D.C.:**  
Calle 18 No. 68D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

**MEDELLIN:**  
Cra 43f N° 19a - 40  
PBX: 3202720

**SANTA MARTA:**  
Calle 22 No. 5 - 41  
PBX 4210713



SC-CER164094

# UNID<sup>®</sup>

Unidrogas S.A.

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.  
NIT. 890.208.788-9



*Así mismo, manifestamos que el inmueble en mención ha venido presentando inundaciones de aguas negra, que se rebosan por el sifón del baño del local, haciendo imposible el uso del mismo, en especial para la actividad que desarrollamos y que es vigilado por la Secretaria de Salud.*

**BUCARAMANGA:**  
Zona Franca Santander  
Manzano F. bodega 6  
PBX. Admisi. 6420252  
PBX. Venta: 6330304

**SARRANQUILLA:**  
Zona Franca Zofia L.  
Via Galapa  
PBX: 5160660

**BOGOTA D.C.:**  
Calle 18 No. 68D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

**MEDELLIN:**  
Cra 43f N° 19a - 40  
PBX: 3202720

**SANTA MARTA:**  
Calle 22 No. 6 - 41  
PBX 4210713



SC-CER464094



UniDroga S.A.

Adjuntamos fotografías que evidencian la necesidad de la reparación en  
UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.  
Nit. 890.208.168-9



*Es por lo anteriormente expuesto, que según su aceptación se realizó el mantenimiento de las rejas de acceso al local, las cuales ascienden a la suma de Trescientos Noventa y Cinco Mil Trescientos Noventa y cinco Pesos M/Cte, por lo que solicitamos su aceptación escrita, para proceder al descuento del próximo canon de arrendamiento.*

**BUCARAMANGA:**  
Zona Franca Santander  
Manzana F bodega 6  
PBX Administ. 6424252  
PBX Ventas: 6330304

**BARRANQUILLA:**  
Zona Franca Zofia Lote 13 Mz 4  
Via Galapa  
PBX: 3160660

**BOGOTÁ D.C.**  
Calle 18 No. 68D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

**MEDELLÍN:**  
Cra 43f N° 19a - 40  
PBX: 3202720

**SANTA MARTA:**  
Calle 22 No. 5 - 41  
PBX 4210713





Uni Drogas S.A.

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.  
Nit. 890.208.7889

Respecto de la reparación hidráulica que requiere el inmueble, y la cual es de su conocimiento solicitamos se realice la reparación de estas, que, en ocasión a la vetustez, requieren un mantenimiento inmediato, que permita el uso del inmueble, para la actividad que desarrollamos, y que esta ocasionando perjuicios comerciales y hasta el cierre del establecimiento por parte de la Secretaría de Salud.

Sustento mi reclamación de conformidad con lo que reza en el Código Civil respecto de las "OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS"

"ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Solicitamos que dentro de una sana critica establezca que las reparaciones necesarias, no locativas conforme lo establece la norma, están a cargo del Arrendador, y honrando la buena fe que nos vinculó mediante contrato de arrendamiento, que se ha cumplido a cabalidad, se inicien de inmediato las obras, para evitar un perjuicio irremediable para los trabajadores de nuestra

BUCARAMANGA:  
Zona Franca Santander  
Manzana F Lodega 6  
PBX: Administ. 6424212  
PBX: Vóteles 6330304

BARRANQUILLA:  
Zona Franca Zofia Lote 13 Mz 4  
Vía Galsopa  
PBX: 3160660

BOGOTÁ D.C.:  
Calle 18 No. 89D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

MEDELLÍN:  
Cra 43f N° 19a - 40  
PBX: 3202720

SANTA MARTA:  
Calle 22 No. 5 - 41  
PBX 4210713





**Unidrogas** es la que prestan los servicios en las instalaciones del inmueble por  
ustedes arrendado.

UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.  
Nit. 890.208.788-9

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, solicito se sirvan fijar una fecha y hora para la visita en el local con nuestra Coordinador Regional, señora Mayerly Carolina Rondón, quien tiene contacto en el celular No. 3014892911 o 7450612 Ext. 223.

Quedando atentos a su pronta y efectiva respuesta.

Cordialmente,

**LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO**

Representante Legal

Unidrogas S.A.

BUCARAMANGA:  
Zona Franca Santander  
Manzana F bodega 6  
PBX Adminal: 847452  
PBX Ventas: 8320304

BARRANQUILLA:  
Zona Franca Zofia Lote 13 Mz 4  
Vía Galapa  
PBX: 3160660

BOGOTÁ D.C.:  
Calle 18 No. 68D-72  
Zona Industrial Montevideo  
PBX: 7450612

MEDELLÍN:  
Cra 43 N° 19a - 40  
PBX: 3202720

SANTA MARTA:  
Calle 22 No. 5 - 41  
PBX 4210713



RU-007444034



Floridablanca, 25 de Marzo de 2020

Señor  
JORGE MENDEZ OBANDO  
C.C. No. 2.211.351  
ARRENDADOR  
Calle 17 # 4- 88 Apto 804  
Bogotá D.C.  
E S D

**URGENTE**

Referencia: SEGUNDO REQUERIMIENTO AMIGABLE POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL ARRENDADOR.

El motivo de la presente es para iterar el requerimiento que fue enviado de nuestra parte y recibido por Ud. el 26 de agosto de 2019 en el cual le solicitamos el mantenimiento de las instalaciones y de la red hidráulica del inmueble arrendado, ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64- 18 local 0 de Bogotá, del cual la compañía que represento es la arrendataria mediante contrato de arrendamiento suscrito el 17 de marzo de 2018.

Así las cosas, le solicitamos nuevamente sirva disponer lo pertinente con el fin de que usted en su calidad como arrendador, realice las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas, toda vez que por la antigüedad y el deterioro natural proveniente por el uso legítimo del inmueble se requieren realizar pues en este momento, dado al rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad que esto genera, nuestra Droguería no ha podido funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaría de Salud Departamental, so pena de exponernos a altas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades.

Así las cosas, resulta pertinente señalar que desde el 26 de Agosto de 2019, hemos intentado comedidamente que Ud. como arrendador que es, nos brinde una solución de fondo a la situación que se nos ha venido presentando, empero hasta la fecha de su parte solo hemos recibido caso omiso.

Por lo anterior, nos permitimos recordarle que a la luz del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes que se rige bajo las disposiciones del código de comercio el artículo 822 ibidem dispuso la remisión a las normas civiles en materia de obligaciones y contratos: razón por la que le recordamos que de conformidad con el artículo 1982, nuestro código civil dispone que el arrendador está obligado a: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. (Negrilla fuera del texto original).

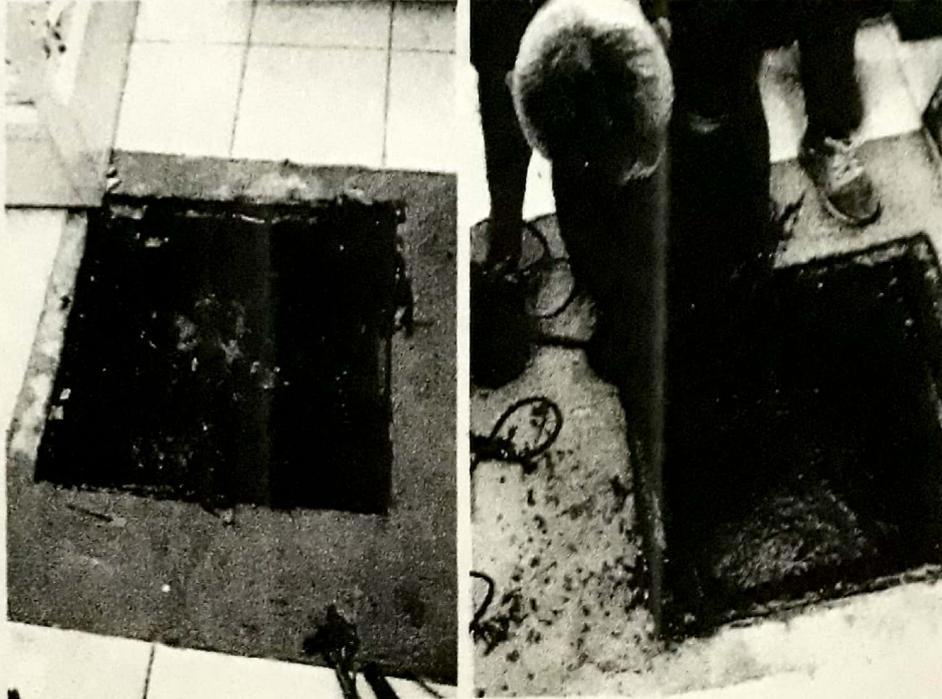
Se tiene entonces que son claras las obligaciones que tiene en mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado, así como la de librar a nuestra compañía de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Razón por la que la señora Meyerly Rondón, en su condición como Coordinadora Regional de Droguerías, se ha comunicado telefónicamente con Ud. insistiendo en la solución que debe brindarnos, pues según concepto del técnico que enviamos para revisar la situación ante su omisión de hacerlo, se nos informó que los daños y el rebosamiento de aguas negras están relacionados con la obstrucción de las aguas servidas del edificio, encontrando totalmente obstruidas las cañerías y tuberías, por tanto, es necesario el cambio de estas desde la caja interna del inmueble arrendado hasta la caja principal de la calle en tubería de un diámetro de 6" para evitar obstrucciones, necesiéndose romper y escavar, razón por la que es necesario que Ud. como propietario y los demás propietarios de los inmuebles aledaños afectados, soliciten ante las autoridades competentes y ante el acueducto el destapado de las tuberías y las obras correspondientes que se requieren.



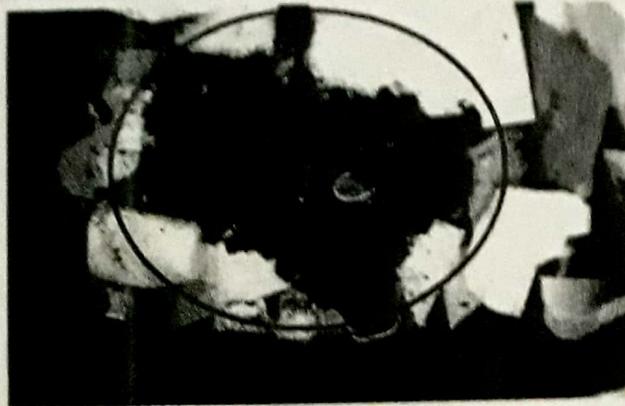
Uni S.A.



Por lo anterior, le evidenciamos el siguiente registro fotográfico de la situación que en estos momentos nos está ocasionando graves perjuicios económicos pues tal como se señaló, tuvimos que cerrar nuestra Droguería para no exponernos a las sanciones económicas y cierres definitivos del establecimiento por parte de las autoridades competentes.



Asimismo se han encontrado residuos como los que se muestran a continuación que son los que obstruyen las redes hidráulicas, que mostramos a continuación:



Vale resaltar que dentro de sus obligaciones legales como arrendador, debe desplegar todas las acciones que sean necesarias para resolver la situación, pues no puede desconocerse lo preceptuado en el artículo 1985 del código civil que preceptúa:

*\*Artículo 1985. Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

*Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada...* (Negrilla fuera del texto original).

Es así como resulta pertinente informarle que su **desentendimiento** de la situación pese a nuestros diferentes requerimientos escritos y verbales, configuran el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, razón por la que como arrendataria afectada, podremos exigirle el pago de la cláusula penal convenida en la cláusula Décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, sin menos cabo de las indemnizaciones, sanciones y otras reclamaciones a las que hay lugar. Pues nos permitimos comunicarle que debido a la situación y al mal estado de las cañerías y tuberías y tal como le fue manifestado telefónicamente por la señora Mayerly Rondón, nuestro punto de venta está cerrado desde el día 18/03/2020, lo cual arroja una indemnización por concepto de lucro cesante por las ventas que no han podido realizarse desde el 18 de marzo de 2020 hasta el día de hoy en la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$8 000.000) y las que se sigan causando debido a la imposibilidad de aperturar al público nuestra Droguería por el mal estado de las instalaciones hidráulicas que afectan la sanidad, salubridad e higiene del establecimiento de comercio; adicional hasta el momento se ha constituido un daño emergente equivalente a UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (1.375.000) que nuestra compañía ha tenido que pagar dada su renuencia en solucionar la situación desde el 26 de agosto de 2019.

El Daño emergente mencionado anteriormente, causado hasta el día de hoy, lo desgloso de la siguiente manera:

- A) EL VALOR DE UN MILLON SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$1 075.000) por concepto de las obras que tuvimos que realizar para contener la situación provisionalmente que le fue comunicada a usted mediante misiva de fecha 26 de agosto de 2019, ante la cual hizo caso omiso; valor que como Ud. debe conocer, la norma permite sea descontado proporcionalmente del canon de arrendamiento A continuación se evidencia la factura de venta de dicho mantenimiento que tuvimos que realizar ante su negativa.



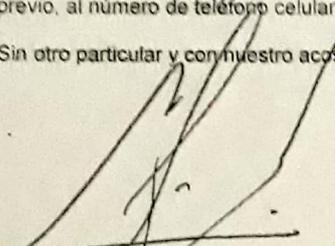


Por otra parte, es necesario resaltar que nuestra Coordinadora Regional de Droguerías, Mayerly Rondón le propuso suspendiéramos el contrato de arrendamiento en aras que Ud. pudiera solucionar la situación ante lo cual Ud. se manera no respetuosa se negó.

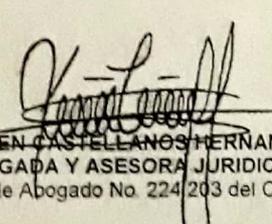
En consecuencia, nos permitimos solicitar a Ud. la terminación bilateral del contrato de arrendamiento al 30 de marzo de 2020 o la pronta solución de la situación que nos está generando graves perjuicios económicos, debido a su falta de interés e incumplimiento de sus obligaciones legales como arrendador, so pena de las acciones judiciales a las que hay lugar, pues no puede olvidar tampoco que debido a la contingencia de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional en referente a la pandemia COVID- 19, nuestro establecimiento debe funcionar para atender las necesidades de los clientes que requieren productos de primera necesidad, medicamentos y productos farmacéuticos para los fines pertinentes.

Así las cosas, quedamos atentos en la pronta y definitiva respuesta de su parte. Favor coordinar la pronta solución de la situación o la terminación del contrato de arrendamiento de manera bilateral, con la señora MAYERLY RONDON, a quien podrá contactar como es de su conocimiento previo, al número de teléfono celular: 3014892911.

Sin otro particular y con nuestro acostumbrado respeto,



JUAN FRANCISCO SUAREZ GOMEZ  
REP LEGAL UNIDROGAS S.A  
NIT No. 890.208.788-9



KAREN CASTELLANOS HERNANDEZ  
ABOGADA Y ASESORA JURIDICA UNIDROGAS S.A.  
T.P de Abogado No. 224/203 del C. S de la J.

Regimen: Compañía Unilider Compañías S.A. 31/03/2015 (Decreto 14 de 2015, Resoluciones de RIA y Autorizaciones de RIA) No. 50704 del 17 de Septiembre de 2014. Resolución Presidencial DGAJ Sistema RDS. 1876309085099 06/01/2000 Prof 3541 desde 1 hasta 3000 con 6 meses de vigencia. Licencia 00014. 00198



INTER RAPIDÍSIMO S.A. NIT. 90081649-7

Fecha y Hora de Admisión: 26/03/2020 02:03 p. m. FACTURA DE VENTA POS No. 3541 - 4840  
 (Fecha estimada de entrega) 27/03/2020 06:00 p. m.

**DESTINATARIO**  
**BOGOTÁ/CUNDICOL**

**DESTINATARIO** JORGE MENDEZ OBANDO  
 CALLE 17 # 4 - 88 APTO 804

Tel: 3333333333 CC 2211351 Cod. postal:

**NÚMERO DE GUÍA**  
**PARA SEGUIMIENTO**



700033407531

**DESTINATARIO**  
 Casilleros → BOG 101  
 Puertas → 20

DATOS DEL ENVÍO		LIQUIDACIÓN	
Empaque: SOBRE MANILA		<b>Notificaciones</b>	
Vlr Comercial: \$ 19.000,00		Valor Flete: \$ 19.300,00	
Piezas: 1		Valor Descuento: \$ 0,00	
Peso x Vlt:		Valor sobre flete: \$ 200,00	
Peso en Kilos: 1		Valor otros conceptos: \$ 0,00	
No. Bolsa:		Vlr Imp. otros concep.: \$ 0,00	
No. Folios: 0		Valor total: \$ 19.500,00	
Dice Contener:		Forma de pago: <b>CONTADO</b>	
<b>DOCUMENTO</b>			

**Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar**  
**\$ 0**

**DECLARACION** Mensajería express (Ley 1369/09) Envíos hasta 5 Kilos El Remitente y/o Destinatario, con su firma o la de quien actúa en su nombre: ACEPTA las condiciones del servicio contrato de mensajería expresa. Publicado en [www.interrapidissimo.com](http://www.interrapidissimo.com) o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se aplicará en caso de siniestro. INTER RAPIDÍSIMO queda facultado para consultar y/o reportar en centrales de riesgo ni (Ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) ni costos asociados. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensaje de datos y el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581). DECLARO que conozco los derechos y deberes que como remitente o destinatario de la Res. 3038/11 y la ley.

<input type="checkbox"/> No Resolvió	<input type="checkbox"/> No Entregado	<input type="checkbox"/> No Cobrado	<input type="checkbox"/> No Recibido	Fecha 1er Intento Fallido de Entrega	<table border="1"> <tr> <td> Día</td> <td> Mes</td> <td> Año</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Día	Mes	Año				Formato No.	
Día	Mes	Año											
				Fecha 2do Intento Fallido de Entrega	<table border="1"> <tr> <td> Día</td> <td> Mes</td> <td> Año</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Día	Mes	Año				Formato No.	
Día	Mes	Año											

Cod./Nombre origen: 3541/Maria ARodriguezC  
 Mensajero que entrega: MAR 2020

Nota: Copia no válida como factura.  
 Observaciones: ENTREGADO Y COTIZADO

**Recibido por**  
 Nombre claro: *Otilia...*  
 No. Identificación: 29456773-Bla.  
 Fecha y hora: 17 MAR 2020 10:00

www.interrapidissimo.com - PQR: [serviciocliente@interrapidissimo.com](mailto:serviciocliente@interrapidissimo.com)  
 Casa Matriz Bogotá, D.C. Carrera 30 # 7 - 45 PBX: 560 3000 Cel: 323 255 4433  
 06383204-2694-4806-84a2-0504796a0925

GMC-GMC-R-09 No. 700033407531 PRUEBA DE ENTREGA

PRUEBA DE ENTREGA: Doblar, embolsar y pegar al envío esta copia. No tape con cinta la información.



Floridablanca, 03 de abril de 2020

Señor  
**JORGE MENDEZ OBANDO**  
C.C. No. 2.211.351  
**ARRENDADOR**  
Calle 17 # 4- 68 Apto 804  
Bogotá D.C.  
E.S.D

**URGENTE**

Referencia: TERCER REQUERIMIENTO AMIGABLE POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL ARRENDADOR.

El motivo de la presente es para requerirlo amigablemente por Tercera Vez en aras que se sirva disponer lo pertinente en su calidad como arrendador y realice las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas, que se requieren realizar en el inmueble que nos fue arrendado, pues recordamos que este momento, dado al rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad que esto genera, nuestra Droguería no ha podido funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaría de Salud Departamental, so pena de exponernos a altas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades.

Así las cosas, resulta pertinente señalar que desde el 26 de Agosto de 2019, en diferentes oportunidades hemos intentado comedidamente que Ud. nos brinde una solución de fondo a la situación que se nos ha venido presentando, empero hasta la fecha de su parte solo hemos recibido evasivas al aducir que es nuestra responsabilidad, haciendo caso omiso a nuestras solicitudes.

Por lo anterior, nos permitimos recordarle sus obligaciones contractuales dentro del contrato de arrendamiento suscrito entre nuestra compañía y Ud. así las cosas, no puede desconocer las obligaciones que le impone la norma en el artículo 1982, nuestro código civil dispone que el arrendador está obligado a: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) **A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.** 3.) **A librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.** (Negrilla fuera del texto original).

Vale resaltarle nuevamente que así como nuestra compañía siempre ha sido muy cumplidora en todas sus obligaciones contractuales con Ud., esperamos que por fin atienda nuestro requerimiento y realice todas las acciones que sean necesarias para resolver la situación, pues no puede desconocerse lo preceptuado en el artículo 1985 del código civil que preceptúa:

*"Artículo 1985. Responsabilidad del mantenimiento de la cosa arrendada. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.*

*Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada..."* (Negrilla fuera del texto original).

Lo anterior porque debido al daño de las cajas y debido al concepto técnico que le expusimos en el requerimiento del 25 de marzo de 2020, es una obra que requiere las debidas autorizaciones de las autoridades competentes, pues no solo es el daño de la caja del inmueble que nos fue arrendado, sino un daño en la caja general que se comparte con los inmuebles aledaños y que adicional a los perjuicios que relacionamos e informamos en el segundo requerimiento, el rebosamiento de las aguas negras y los olores fétidos están dañando nuestro inventario (medicamentos y productos farmacéuticos), razón por la que van en aumento los daños y

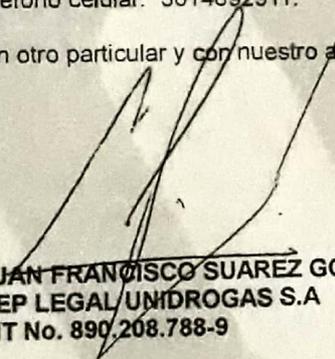


perjuicios que se nos están ocasionando con su renuencia en solucionar la situación; daños los cuales estamos calculando y apenas tengamos su tasación le serán informados.

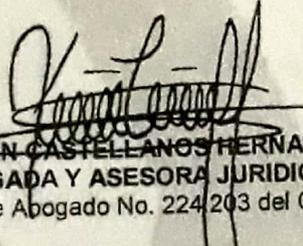
Es así como resulta pertinente recordarle que como arrendataria afectada y debido a su incumplimiento contractual, podremos exigirle el pago de la cláusula penal convenida en la cláusula Décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, sin menos cabo de las indemnizaciones, sanciones y otras reclamaciones a las que hay lugar, las cuales se le han venido comunicando por escrito, iterándole que debido a la situación de la cual se le solicitó solucionar desde el 26 de agosto de 2019, razón por la que a la fecha nuestro punto de venta está cerrado desde el día 18/03/2020 (Debido a los daños no hemos podido seguir desarrollando la actividad comercial), fecha anterior a la expedición del Decreto No. 457 de fecha 22 de marzo de 2020 proferido por el Ministerio del Interior de la República de Colombia, en el cual se Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional debido a la emergencia sanitaria de la pandemia mundial COVID-19, que como es de su conocimiento nuestro establecimiento de comercio está facultado por el Gobierno Nacional para funcionar con base en el artículo 3 numerales 2, 7 y 10 ibídem, para atender todas las necesidades que se requieren dada la emergencia sanitaria, razón por la que necesitamos su colaboración para poder reabrir al público nuevamente nuestra Droguería sin tener inconvenientes con la Secretaría de Salud Departamental.

Así las cosas, quedamos atentos en la pronta y definitiva respuesta de su parte. Favor coordinar la pronta solución de la situación o la terminación del contrato de arrendamiento, con la señora MAYERLY RONDON, a quien podrá contactar como es de su conocimiento previo, al número de teléfono celular: 3014892911.

Sin otro particular y con nuestro acostumbrado respeto,



**JUAN FRANCISCO SUAREZ GOMEZ**  
REP LEGAL UNIDROGAS S.A  
NIT No. 890.208.788-9



**KAREN CASTELLANOS HERNANDEZ**  
ABOGADA Y ASESORA JURIDICA UNIDROGAS S.A.  
T.P de Abogado No. 224.203 del C. S de la J.





Floridablanca, 10 de julio de 2020

Señor  
**JORGE MENDEZ OBANDO**  
C.C. No. 2.211.351  
**ARRENDADOR**  
Calle 17 # 4- 68 Apto 804  
Bogotá D.C.  
E.S.D

**URGENTE**

**Referencia:** TERMINACION UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDADOR.

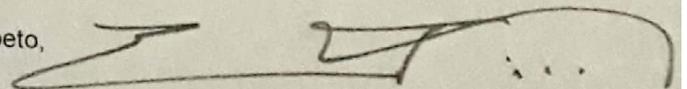
El motivo de la presente es para comunicarle que ante su renuencia hasta la fecha en atender nuestros requerimientos, referentes a que en su condición como arrendador del contrato de arrendamiento suscrito el 17 de marzo de 2018, ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64- 8 Local 0 de la Ciudad de Bogotá, realizara las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas por el rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad, razones por las que desde el 26 de agosto de 2019, nuestra Droguería no ha podido funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaria de Salud Departamental, pues de hacerlo estaríamos expuestos a numerosas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades.

Así las cosas, resulta pertinente nuevamente señalar que desde el 26 de Agosto de 2019 en diferentes oportunidades hemos intentado comedidamente que Ud. nos brinde una solución de fondo a la situación que se nos ha venido presentando, empero hasta la fecha de su parte solo hemos recibido evasivas al aducir que es nuestra responsabilidad, desconociendo sus obligaciones de ley y las contractuales, haciendo caso omiso a nuestras solicitudes, incumpliendo sus obligaciones como arrendador, en especial la contenida en el artículo 1982 y siguientes del código civil, en los que se dispone que Ud. esta obligado a mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y de librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, los cuales se le pusieron en conocimiento

Es así como resulta pertinente recordarle que como arrendataria afectada y debido a su incumplimiento pese a los tres (03) requerimientos que le realizamos, ante los cuales hasta la fecha no hemos obtenido una respuesta alguna de su parte, le comunicamos que damos por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral dado a su incumplimiento.

Así las cosas, nos permitimos señalar también que a la luz de lo pactado contractualmente y debido a la situación que se presenta en el caso sub examine, UD. nos adeuda el pago de la cláusula penal convenida en la cláusula Décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, sin menos cabo de las indemnizaciones, sanciones y otras reclamaciones a las que hay lugar, las cuales se le comunicaron por escrito, iterándole en diferentes oportunidades que debido a la situación que se le solicitó solucionar desde el 26 de agosto de 2019, nuestro punto de venta está cerrado totalmente desde el día 18/03/2020 (Debido a los daños no pudimos desarrollar la actividad comercial), fecha anterior a la expedición del Decreto No. 457 de fecha 22 de marzo de 2020 proferido por el Ministerio del Interior de la República de Colombia, en el cual se Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional debido a la emergencia sanitaria de la pandemia mundial COVID-19.

Sin otro particular y con nuestro acostumbrado respeto,



**EDGAR ORLANDO VELASCO ARIZA**  
REP LEGAL (S) UNIDROGAS S.A  
NIT No. 890.208.788-9



Bogotá D.C., 23 de diciembre de 2020

Señor

**UNIDROGAS SAS**

JUAN FRANCISCO SUAREZ GOMEZ,

email de notificación judicial: [notificacionlegal@unidrogas.net.co](mailto:notificacionlegal@unidrogas.net.co)

Bogotá

Ref: Restitución de inmueble arrendado por el señor JORGE MENDEZ OBANDO ubicado en la Avenida Carrera 11 # 64-18 local 0, Edificio Martin Jiménez de la ciudad de Bogotá. Póliza de seguro para Contratos de Arrendamiento # 2086856-4

Respetado Señor Suarez:

Por medio de la presente comunicación, los invitamos a concertar una fecha y hora para que se adelante la restitución del inmueble en referencia, con la asistencia de las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento y el abogado designado por SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A., para la atención de ese siniestro. Restitución que se materializará con la entrega del local totalmente desocupado, junto con las llaves de ingreso al inmueble y la suscripción del acta por quienes allí intervengan.

Es preciso hacer énfasis en los postulados del artículo 24 de la ley 820 de 2003, frente a la voluntad del arrendatario para dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, sin que a la fecha se haya acreditado el cumplimiento de los requisitos frente a alguna de las alternativas que ofrece el legislador.

Las obligaciones contractuales adquiridas por SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A., con la expedición de la póliza de seguro # 2086856-4 seguirán siendo atendidas hasta que se realice la restitución del inmueble, ya sea de manera extrajudicial o judicialmente si a ello fuere necesario acudir.

Para todos los efectos de esta comunicación podrá entenderse directamente con el Doctor ANDRES BOJACA LOPEZ, en los números de contacto y correo electrónico que ustedes ya conocen y a quien se traslada copia de la presente comunicación.

Atentamente,

ANDREA GIMENA VITERI CHAVES  
ANALISTA ATENCION DE RECLAMOS  
SEGUROS SURA COLOMBIA

[aviteri@sura.com.co](mailto:aviteri@sura.com.co)

[www.sura.com.co](http://www.sura.com.co)

.....  
Oficina principal: Carrera 64B N 49ª-30 Medellín - Colombia Teléfono: [4] 260 2100  
[www.sura.com](http://www.sura.com)

Floridablanca, 14 de enero de 2021

Señores  
SEGUROS SURA COLOMBIA  
ANDREA GIMENA VITERI CHAVES  
ANALISTA ATENION DE RECLAMOS  
aviteri@sura.com.co  
E.S.D

Referencia: Respuesta a su misiva de fecha 23 de diciembre de 2020, respecto de la restitución de inmueble arrendado por el señor JORGE MENDEZ OBANDO, ubicado en la Avenida Carrera 11 # 64- 18 local 0 Edificio Martín Jiménez de la ciudad de Bogotá y por el cual elevamos una solicitud con fundamento en el artículo 23 de la constitución política.

Por medio del presente nos permitimos dar la respuesta de la referencia, en los siguientes terminos:

**PRIMERO:** Con extrañeza recibimos su solicitud para concertar una fecha y hora para adelantar la restitución de inmueble arrendado por el señor JORGE MENDEZ OBANDO, ubicado en la Avenida Carrera 11 # 64- 18 local 0 Edificio Martín Jiménez de la ciudad de Bogotá, toda vez que como ya se había informado y acreditado documentalmente con anterioridad al señor DR ANDRES BOJACA LÓPEZ, el contrato fue terminado de manera unilateral por el incumplimiento contractual del arrendador y ante su negativa en recibirlo tuvimos que realizar la entrega de las llaves por correo certificado debidamente entregado.

**SEGUNDO:** Vale resaltar que se trata de un contrato de arrendamiento de local comercial, no de vivienda urbana, por lo tanto le son plenamente aplicables las disposiciones del código de comercio y del código civil en materia de arrendamientos, no la Ley 820 de 2003; por lo tanto, nuestra compañía dio por terminado el contrato de arrendamiento señalado por incumplimiento del arrendador en sus obligaciones contenidas en los artículos 1982, 1985 y siguientes del Código Civil. Adicionalmente, resulta importante señalar que nuestra compañía jamás convino contrato de seguro alguno, ni tomó alguna póliza, pues prueba de ello es que en el contrato de arrendamiento no se evidencia cláusula que exigiera o relacionara la garantía, razón por la que desconocemos el motivo del requerimiento que se nos está realizando equivocadamente de su parte.





CUARTO: Así las cosas, en aras de dilucidar la situación con ustedes, consideramos importante tener en cuenta los siguientes antecedentes:

A) El 26 de agosto de 2019 el señor Méndez Obando recibió el primer requerimiento escrito en el cual le solicitamos el cumplimiento de sus obligaciones como arrendador, en el cual le solicitamos el mantenimiento de las instalaciones y de la red hidráulica del inmueble arrendado, en aras que se sirviera a disponer lo conveniente para realizar las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas, toda vez que por la antigüedad y el deterioro natural proveniente por el uso legítimo del inmueble se produjo el rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad, motivo por el que nuestra Droguería no pudo funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaría de Salud Departamental, so pena de exponernos a altas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades. Así las cosas, resulta pertinente señalar que desde el 26 de Agosto de 2019 intentamos que el arrendador brindara una solución de fondo a la situación y de su parte solo recibimos caso omiso. En dicha oportunidad se le envió concepto técnico y registro fotográfico y pese al incumplimiento del arrendador, nuestra compañía continuó dando cabal cumplimiento a sus obligaciones como arrendataria. (Adjunto requerimiento y guía de envío/ entrega para los fines pertinentes.)

B) Luego, ante la omisión del arrendador en atender nuestra solicitud, intentamos contener la situación que se fue agravando, motivo por el que el 25 de marzo de 2020, le enviamos un segundo requerimiento al señor MENDEZ OBANDO por los mismos hechos, pues desde el 26 de agosto de 2019 no se manifestó para proponer solución alguna, razón por la que iteramos nuevamente lo solicitado el 26 de agosto de 2019, informando que su desentendimiento de la situación pese a nuestros diferentes requerimientos escritos y verbales, configurándose el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, razón por la que como arrendataria afectada, podríamos exigirle el pago de la cláusula penal convenida en



la cláusula Décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, sin menos cabo de las indemnizaciones, perjuicios, sanciones y otras reclamaciones a las que hay lugar, Pues en dicha oportunidad nos permitimos comunicarle que debido a la situación y al mal estado de las cañerías y tuberías, tal como le fue manifestado telefónicamente por la señora Mayerly Rondón, nuestro punto de venta fue cerrado definitivamente desde el día 18/03/2020, lo cual para dicho momento, arrojaba una indemnización por concepto de lucro cesante por las ventas que no han podido realizarse desde el 18 de marzo de 2020 hasta el día de hoy en la suma de OCHO MILLONES DE PESOS MCTE (\$8.000.000) y las que se sigan causando debido a la imposibilidad de aperturar al público nuestra Droguería por el mal estado de las instalaciones hidráulicas que afectan la sanidad, salubridad e higiene del establecimiento de comercio; adicional hasta el momento se ha constituido un daño emergente equivalente a UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (1.375.000) que nuestra compañía tuvo que pagar dada la renuencia del arrendador en solucionar la situación desde el 26 de agosto de 2019.

El Daño emergente mencionado anteriormente, causado hasta dicho momento que se desglosó de la siguiente manera:

- I) EL VALOR DE UN MILLON SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE (\$1.075.000) por concepto de las obras que tuvimos que realizar para contener la situación provisionalmente que le fue comunicada a usted mediante misiva de fecha 26 de agosto de 2019, ante la cual hizo caso omiso; valor que como Ud. debe conocer, la norma permite sea descontado proporcionalmente del canon de arrendamiento. A continuación se evidencia la factura de venta de dicho mantenimiento que tuvimos que realizar ante su negativa.
- II) EL VALOR DE TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$300.000) por concepto de la revisión técnica, mantenimiento de la caja de aguas negras, del sondeo eléctrico y de varillas que se acreditó con el registro fotográfico en el cual se brindó el concepto técnico que se expuso con antelación.



- III) Entre otros, como los gastos equivalentes a los salarios, prestaciones sociales y seguridad del personal contratado para atender la droguería y que debido a la situación no ha podido trabajar, empero nuestra compañía ha tenido que seguir garantizando sus obligaciones como empleadora; Los cuales están pendientes por calcular hasta la fecha.

Aun así ante la negativa y rechazo del señor Méndez Obando, propusimos entonces la terminación bilateral del contrato de arrendamiento al 30 de marzo de 2020 o la pronta solución de la situación que nos estaba generando graves perjuicios económicos, debido a la falta de interés e incumplimiento de las obligaciones legales del arrendador, iterando también que debido a la contingencia de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional en referente a la pandemia COVID- 19, nuestro establecimiento debía funcionar para atender las necesidades de los clientes que requieren productos de primera necesidad, medicamentos y productos farmacéuticos para los fines pertinentes. Requerimiento ante el cual, el arrendador también hizo caso omiso. Razón por la que nuestra compañía decidió no continuar pagando el canon de arrendamiento por el incumplimiento del arrendador; además las reparaciones que se requerían se anidaban en las conexiones de aguas negras, las cuales requerían cambios dentro la propiedad horizontal a la que pertenece el inmueble, motivo por el que no podíamos realizarlas nosotros mismos y descontarlas proporcionalmente del canon de arrendamiento como lo faculta la norma.

- Q) Luego, ante el silencio prolongado por parte del señor MENDEZ OBANDO, el 3 de abril de 2020, lo requerimos amigablemente por Tercera Vez para solicitarle la realización de las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas, que se requerían realizar en el inmueble que nos fue arrendado, rememorando que dado al rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad que esto genera, nuestra Droguería no pudo funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaría de Salud Departamental, so pena de

exponernos a altas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades.

Así las cosas, se le reiteró nuevamente que desde el 26 de Agosto de 2019, en diferentes oportunidades hemos intentado comedidamente que como arrendador nos brindara una solución de fondo a la situación pero de su parte solo recibimos evasivas telefónicas al aducir que era nuestra responsabilidad, haciendo caso omiso a nuestras solicitudes y desconociendo las obligaciones contractuales y de ley que le correspondían en su calidad de arrendador.

D) Ante el caso omiso del señor MENDEZ OBANDO, el 10 de julio de 2020, nuestra compañía procedió a comunicarle mediante misiva de la fecha que daba por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendador, pues se le expuso que ante su renuencia en atender nuestros requerimientos, referentes a que en su condición como arrendador del contrato de arrendamiento suscrito el 17 de marzo de 2018, ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64- 8 Local 0 de la Ciudad de Bogotá, realizara las reparaciones necesarias y de naturaleza no locativas, por el rebosamiento de las aguas negras en las cañerías y tuberías, los olores fétidos y malas condiciones de higiene y salubridad, razones por las que desde el 26 de agosto de 2019, nuestra Droguería no pudo funcionar conforme a todas las directrices, lineamientos y disposiciones normativas que se nos exigen por parte de la Secretaría de Salud Departamental, pues de hacerlo nos habríamos expuesto a numerosas sanciones económicas al no contar con condiciones de salubridad, sanidad e higiene que se requieren para este tipo de actividades, señalando que desde el 26 de Agosto de 2019, en diferentes oportunidades habíamos intentado amigablemente que como arrendador nos brindara una solución de fondo a la situación que se presentó, ante lo cual solo recibimos telefónicamente evasivas, al aducir que es nuestra responsabilidad, desconociendo sus obligaciones de ley y las contractuales, haciendo caso omiso a nuestras solicitudes, incumpliendo sus obligaciones como arrendador, en especial la contenida en el artículo 1982 y siguientes del código civil, en los que se dispone que como arrendador, estaba

obligado a mantener el inmueble en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y de librar al arrendatario de toda perturbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, los cuales se le pusieron en conocimiento. En dicha oportunidad, se le expuso también que como arrendataria afectada y debido a su incumplimiento pese a los tres (03) requerimientos que le realizamos, ante los cuales hizo caso omiso, damos por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral dado a su incumplimiento y que coordinara la entrega con la Señora Mayerly Rondón, Coordinadora Regional de Droguerías.

Aunado se le informó que a la luz de lo pactado contractualmente y debido a la situación que se presenta en el caso sub examine, el arrendador nos adeuda el pago de la cláusula penal convenida en la cláusula Décima cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, sin menoscabo de las indemnizaciones, sanciones y otras reclamaciones a las que hay lugar, las cuales se le comunicaron por escrito, iterándole en diferentes oportunidades que debido a la situación que se le solicitó solucionar desde el 26 de agosto de 2019, nuestro punto de venta está cerrado totalmente desde el día 18/03/2020 (Debido a los daños no pudimos desarrollar la actividad comercial), fecha anterior a la expedición del Decreto No. 457 de fecha 22 de marzo de 2020 proferido por el Ministerio del Interior de la República de Colombia, en el cual se Declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional debido a la emergencia sanitaria de la pandemia mundial COVID-19.

D) Ante la negativa del señor Méndez Obando en concertar la fecha de entrega del inmueble, el día 13 de Julio de 2020 procedimos a enviar las llaves del local junto con las facturas de los servicios públicos debidamente cancelados. Los cuales fueron debidamente recibidos de su parte, como se acredita con la guía No. 3013105115 de Servientrega que se evidencia a continuación:

		<b>SUBPRODUCTO</b> Servientrega S.A. HT. 880.812.330-3 Principal. Bogotá D.C. Colombia Avenida Calle 6 No. 34 A - 11. Atención al usuario: www.servientrega.com. 7 700 200 FAX: 7 700 350 ext. 110045		13/07/2020 SERVICIO DE ENTREGA	3013108118 3013108118
<b>Destino</b> Bogotá - Cundinamarca		<b>Remisor</b> Nombre: UNIDROGAS BOGOTA Dirección: BODEGA BOGOTA Calle 18 #88 D-72 MONTEMAYOR Ciudad: BOGOTA Depto: CUNDINAMAR		Nombre: Jorge Mendez Obando Dirección: Calle 17 # 4-68 Apto 804 Ciudad: BOGOTA Depto: CUNDINAMAR C.C.MT: 300205088771 Cód. Postal: 3125886515	PIEZAS: No. Bultos: 1 No. Paquetes: 1 No. Paquetes: 1 No. Paquetes: 1
M. Destino: 3214002/1 M. Fecha: 13/07/2020 M. Hora: 14:00 M. Base: 1		Observaciones para la entrega: Observaciones en la entrega:		C.C.MT: 300205088771 Cód. Postal: 3125886515	
Quién entrega:		Fecha y hora de intento de entrega: 13/07/2020 14:00 Fecha y hora de entrega: 13/07/2020 14:00		Firma del remitente: Elizabeth Hernández	
CAUSAL DEVOLUCIÓN DEL ENVÍO Desconocido Retenido No reportado Dirección errada Otros (Especificar operación)		FECHA Y HORA DE ENTREGA: 13/07/2020 14:00 FECHA Y HORA DE ENTREGA: 13/07/2020 14:00		Firma del receptor: Elizabeth Hernández Fecha y hora de entrega: 13/07/2020 14:00	

10SER89425/10SER68425

Motivo por el cual, como entenderán no es lógico que concertemos con ustedes una fecha para realizar la restitución del inmueble, toda vez que no podemos hacer entrega de un inmueble que no tenemos porque fue entregado previamente al arrendador como se evidenció anteriormente.

Así las cosas y con la información que se relacionamos, la cual se adjunta al presente correo, queda claro que el contrato de arrendamiento finalizó de manera unilateral por incumplimiento del señor Méndez Obando en sus obligaciones como arrendador y que en caso de haber una indemnización, es la que él le adeuda a nuestra compañía por dicho incumplimiento de sus obligaciones contractuales y por la debida negligencia al respecto, PUES ES TEMERARIO AHORA PRETENDER RECLAMAR EL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN A LA QUE NO HAY LUGAR CUANDO LA REALMENTE PERJUDICADA FUE LA ARRENDATARIA COMO SE EXPUSO CON ANTERIORIDAD, resaltando nuevamente que Ustedes como Aseguradora aun mediando un contrato de seguro, tienen la obligación legal de investigar e indagar respecto al presunto siniestro que como se les ha dicho de nuestra parte en reiteradas oportunidades, no existe, ni mucho menos reconocemos pago alguno pendiente por realizar, pues la terminación del contrato de arrendamiento no se produjo por causa atribuible a nuestra compañía, sino a la negligencia y falta de la debida diligencia a cargo del arrendador, diligencia que también deben tener ustedes para confrontar la realidad de los sucesos que desencadenaron el rompimiento de la relación contractual, pues es responsabilidad de ustedes si le reconocen el pago de la indemnización al señor MENDEZ



OBANDO que les está mintiendo y tergiversando la situación, cuando las causas fueron atribuibles al arrendador, que como se les indicó, el señor BOJACA LOPEZ y su asistente SANDRA VILLANUEVA, desde el 9 de octubre de 2020, tienen pleno conocimiento de la situación que se les acreditó también documentalmente.

Vale mencionar que nuestra compañía se encuentra a PAZ Y SALVO con la arrendadora, que no reconoce ningún pago pendiente por realizar en referencia al contrato de arrendamiento contrato de arrendamiento suscrito el 17 de marzo de 2018, ubicado en la Avenida Carrera 11 No. 64- 8 Local 0 de la Ciudad de Bogotá suscrito entre Jorge Méndez Obando y Unidrogas, pues nuestra compañía siempre actuó conforme a sus deberes y obligaciones, por el cual realizó diferentes solicitudes para que no se menoscabaran sus derechos, ante lo cual el arrendador siempre hizo caso omiso, ignorando nuestros requerimientos, motivo por el que debe ser consciente que en caso de interposición de una reclamación formal a la que no hay lugar, podrían generarse más perjuicios a nuestra compañía que podríamos también exigir por la vía judicial ante Jorge Méndez Obando y ante SURA por los perjuicios que se nos causen por su falta de debida diligencia en la investigación de los hechos reales del presunto siniestro.

Todo lo anterior es motivo suficiente por el que con fundamento en el artículo 23 de la constitución nacional, realizamos la siguiente,

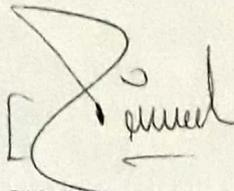
#### SOLICITUD

Debido al requerimiento realizado de su parte en misiva adiada el 23 de diciembre de 2020, solicitamos se nos envíe copia de la presunta póliza # 2086856-4 que ampara el contrato de arrendamiento, de la cual no tenemos aceptación ni reconocimiento por el cual se nos está pretendiendo reclamar cobrar el pago de la mencionada indemnización.

Con lo anterior, esperamos haber solucionado de fondo sus inquietudes,



Con nuestro acostumbrado respeto,



**Unid** UNIDROGAS S.A.S.  
UNIDROGAS S.A.S. NIT. 890.208.788-9

LUIS RICARDO SUAREZ SOLANO

REPRESENTANTE LEGAL UNIDROGAS S.A.S

NIT 890208788-9

**UNID**



**RESTITUCIÓN INMUEBLE UNIDROGAS**

Karen Castellanos Hernández [kcastellanos@unidrogas.com.co](mailto:kcastellanos@unidrogas.com.co)

14 de mayo de 2021 11:50

Para: Andrea Gimena Viteri Chaves [aviteri@sura.com.co](mailto:aviteri@sura.com.co)

Cc: "notificacionlegal@unidrogas.net.co" [notificacionlegal@unidrogas.net.co](mailto:notificacionlegal@unidrogas.net.co); Andrés Diego López [andresdiego@netmail.com](mailto:andresdiego@netmail.com); Valgado

rdelgado@netmail.com.co; Victoria Eugenia Ramírez Fernández [vramirez@sura.com.co](mailto:vramirez@sura.com.co)

Cc: Juan Francisco Suarez Gomez [jfsuarez@unidrogas.net.co](mailto:jfsuarez@unidrogas.net.co); "gerencia - unidrogas.com" [gerencia@unidrogas.com](mailto:gerencia@unidrogas.com); Jorge Velasco

[rdelgado@unidrogas.com.co](mailto:rdelgado@unidrogas.com.co)

Señores

**SEGUROS SURA COLOMBIA**  
**ANDREA GIMENA VITERI CHAVES**  
**ANALISTA ATENCIÓN DE RECLAMOS**  
 aviteri@sura.com.co  
 E.S.D

**Referencia: Respuesta a su misiva de fecha 23 de diciembre de 2020, respecto de la restitución de inmueble arrendado por el señor JORGE MENDEZ OBANDO, ubicado en la Avenida Carrera 11 # 64- 18 local 0 Edificio Martín Jiménez de la ciudad de Bogotá y por el cual elevamos una solicitud con fundamento en el artículo 23 de la constitución política.**

Por medio de los documentos que adjuntamos, nos permitimos dar la respectiva respuesta de la referencia, motivo por el que allegamos también las correspondientes pruebas del caso que acreditan todo lo que nuestra compañía siempre les ha manifestado en diferentes oportunidades.

Con nuestro acostumbrado respeto



**KAREN CASTELLANOS HERNÁNDEZ**

Abogada y Asesor Jurídico  
 Oficial de Cumplimiento SARLAFT  
 Oficial Protección de Datos Personales  
 Y Habeas Data

Contacto: +57 3177001285  
 E-mail: [Asesoriaz juridica@unidrogas.com.co](mailto:Asesoriaz juridica@unidrogas.com.co)  
 Km 3 Zona Franca Anillo Vial Lote F4- F6  
 Floridablanca- Santander



*Cuide el planeta, por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo electrónico.*

\*\*\*\*\* AVISO LEGAL \*\*\*\*\*

El contenido de este documento y/o sus anexos es de carácter confidencial y para uso exclusivo de la persona natural o jurídica, a la que se encuentra dirigida. Si usted no es su destinatario intencional, por favor, reenvíenoslo de inmediato y elimine el documento y sus anexos. Cualquier retención, copia, reproducción, difusión, distribución y, en general, cualquier uso indebido, es prohibido y penalizado por la Ley. UNIDROGAS S.A. manifiesta que los anexos han sido revisados y estima que se encuentran sin virus. Pero, quien los reciba, se hace responsable de las pérdidas o daños que su uso pueda causar.

The contents of this document and/or its attachments are confidential and for the exclusive use of the individual or organization to which they are addressed. If you are not the intended recipient, please return it to us immediately and delete the document and its attachments. Any retention, copying, reproduction, dissemination, distribution, and in general any misuse of this information is prohibited and punishable by law. UNIDROGAS S.A. Has taken reasonable precautions to make the contents of this email and all attachments virus free; nevertheless, as a recipient of this message you are responsible for the losses or damages the use of these materials may cause.

[El texto adjunto está oculto]

6 adjuntos

- SURA-01142021104641.pdf  
1020K
- CONTRATO ALEMANA 104 (1).pdf  
563K
- PRIMER AVISO SOL REPARACIONES SR JORGE MENDEZ.pdf  
949K
- SEGUNDO AVISO LOCAL SR JORGE MENDEZ.pdf  
1138K
- TERCER AVISO LOCAL JORGE MENDEZ.pdf  
1100K
- CARTA TERMINACION UNILATERAL LOCAL JORGE MENDEZ.pdf  
2195K



Formulario del Registro Único Tributario  
Hoja Principal

FORMULARIO 001

001

2 Concepto: 0 2 Actualización  
Español: inscripción para la DIAM

4 Número de formulario

14389130055



(415)7707212489984(8076) 000001438913005 5

5 Número de Identificación Tributaria (NIT)  
2 2 1 1 3 5 1 - 3

6 DV: 3  
12 Dirección seccional  
Impuestos de Bogotá

14 Buzón electrónico  
3 2

IDENTIFICACION

24 Tipo de contribuyente

Persona natural o sucesión ilíquida

2

25 Tipo de documento

Cédula de ciudadanía

1 3

26 Número de identificación

2 2 1 1 3 5 1

27 Fecha expedición

1 9 5 5 0 2 1 0

Lugar de expedición

COLOMBIA

28 País

1 6 9

29 Departamento

Tolima

7 3

30 Ciudad/Municipio

Ibagué

0 0 1

31 Primer apellido

MEÑDEZ

32 Segundo apellido

OBANDO

33 Primer nombre

JORGE

34 Otros nombres

35 Razón social

36 Nombre comercial

37 Sigla

UBICACION

38 País

COLOMBIA

39 Departamento

Bogotá D.C.

1 1

40 Ciudad/Municipio

Bogotá, D.C.

0 0 1

41 Dirección principal

CL 17 4 68 AP 804

42 Correo electrónico

jorge@mendezasociados.co

43 Código postal

44 Teléfono 1

2 1 7 1 5 0 9

45 Teléfono 2

3 1 2 5 8 8 6 5 1 5

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal

46 Código

6 8 1 0

47 Fecha inicio actividad

1 9 7 2 0 3 1 4

Actividad secundaria

48 Código

6 8 2 0

49 Fecha inicio actividad

1 9 7 2 0 3 1 4

Otras actividades

50 Código

1 2

Ocupación

51 Código

3 4 1 2

52 Número establecimientos

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53 Código	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
	5	1	1	2	2	4	0																			

05- Imppto. renta y compl. régimen ordinario

11- Ventas régimen común

22- Obligado a cumplir deberes formales a

40- Impuesto a la Riqueza

Obligados aduaneros

54 Código	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55 Forma	56 Tipo	57 Modo	58 CPC	1	2	3

¡IMPORTANTE! Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación  
Para uso exclusivo de la DIAN

59 Anexos: SI  NO

60 No. de Folios: 1

61 Fecha: 2 0 1 6 0 9 1 3

La información contenida en el formulario será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada  
Artículo 16 Decreto 2460 de Noviembre de 2013  
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.  
Firma autorizada:

984 Nombre: MARTIN MARTIN MARTHA ESPERANZA  
985 Cargo: Punto de Contacto Presencial

Floridablanca, 31 de mayo de 2021

Señores  
**SEGUROS SURA COLOMBIA S.A.**  
Bucaramanga, Santander  
E.S.D.

**Referencia:** PETICIÓN Consagrada en los artículos 15 y 23 de la Constitución Política y la Ley 1755 de 2015.

**LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**, persona mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 5.795.809 expedida en Zapatoca, Santander, quien obra en calidad de Representante Legal (S) de **UNION DE DROGUISTAS S.A.S. UNIDROGAS S.A.S**, empresa legítimamente constituida, e identificada con NIT No. 890208788-9, con domicilio principal en el Km 3 Zona Franca Anillo Vial Lote F4- F6 de la Municipalidad de Floridablanca- Santander, De la manera más atenta y dentro de la oportunidad legal, de la manera más atenta y por medio del presente escrito me permito impetrar ante usted la siguiente petición con base en los siguientes:

#### HECHOS

**PRIMERO:** Se tiene que el 23 de diciembre del 2020, ustedes notificaron a la compañía para que se restituyera en inmueble al señor **JORGE MENDEZ OBANDO**, inmueble que contaba con la póliza de seguro No. 2086856-4.

**SEGUNDO:** Motivo por el cual, el pasado 14 de enero del 2021, el Representante Legal de la compañía el señor **LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**, puso en conocimiento que el contrato había sido terminado de manera unilateral por el incumplimiento contractual del arrendador, Aunado, se puso en conocimiento que **UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.S UNIDROGAS S.A.S**, nunca fue tomadora de la póliza No. 2086856-4, es más esta desconocía totalmente que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento contaba con una póliza de seguro, situación que se documentó y se llegó a su compañía.

**TERCERO:** Que en concordancia a lo sucedido la compañía no nos respondió ni nos informó situación posterior alguna, situación que se le hace extraña a la compañía, puesto que en la actualidad el señor **JORGE MENDEZ OBANDO**, demanda a la compañía para que se proceda a restituir el inmueble, situación que ya ocurrió desde el pasado 13 de julio del 2020, con el envío de las llaves por mensajería certificada y que ustedes mismos, tienen conocimiento y documentación que así lo ratifica.

Por los hechos anteriormente expuestos, y en vista que ha transcurrido un año desde las comunicaciones y actuaciones realizadas por la suscrita y la compañía no manifestó en que resultado el caso interno por parte de la póliza tomada por el señor **JORGE MENDEZ OBANDO**, me permito realizar las presentes:

### PETICIONES

**PRIMERO:** Que se me ponga en conocimiento las características propias de la póliza No. 2086856-4, la cual fue tomada por el señor **JORGE MENDEZ OBANDO**.

**SEGUNDO:** Que se me ponga en conocimiento, en que finiquito la reclamación presentada por el señor **MENDEZ OBANDO**, ante Sura Aseguradora S.A., por la póliza No. 2086856-4, la cual pertenecía al inmueble ubicado en la calle 352 No. 22 – 12/18/54 el cual contaba con el contrato de arrendamiento suscrito entre el señor **MENDEZ OBANDO Y Unión de Droguistas S.A. Unidrogas S.A** ahora **UNIDROGAS S.A.S.**

**TERCERO:** Que se allegue la presente respuesta de petición al proceso Judicial identificado con radicado No. 110014003035-2021-00343-00, perteneciente al **JUZGADO TRIGÉSIMO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**, en concordancia que las presentes peticiones, convergen al proceso en mención.

**CUARTO:** Con base en los hechos y peticiones anteriormente expuestos, así como en virtud del Derecho Fundamental de Petición, solicito comedidamente que la petición sea resuelta por escrito, cada una de manera independiente, dentro del término legal y constitucional, resolviendo de fondo cada solicitud formulada.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento mi petición en la siguiente normatividad, en aras de que se garanticen mis derechos vulnerados.

#### **DERECHO DE PETICIÓN**

Consagrado en la Constitución Política, artículo 23.

#### **ARTICULO 23.**

“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por

motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”.

En relación con el derecho de petición, es abundante la jurisprudencia de la Corte Constitucional. En la sentencia T-377 de 2000 se establecieron estos parámetros:

a) “El derecho de petición es fundamental y determinante para la efectividad de los mecanismos de la democracia participativa. Además, porque mediante él se garantizan otros derechos constitucionales, como los derechos a la información, a la participación política y a la libertad de expresión.” (Subrayado fuera del texto original)

b) “El núcleo esencial del derecho de petición reside en la resolución pronta y oportuna de la cuestión, pues de nada serviría la posibilidad de dirigirse a la autoridad si ésta no resuelve o se reserva para sí el sentido de lo decidido.” (Subrayado fuera del texto original).

c) “La respuesta debe cumplir con estos requisitos: 1. Oportunidad 2. Debe resolverse de fondo, en forma clara, precisa y de manera congruente con lo solicitado 3. La propuesta debe ser puesta en conocimiento del peticionario. Si no se cumple con estos requisitos se incurre en una vulneración del derecho constitucional fundamental de petición.” (Subrayado fuera del texto original)

d) Por lo anterior, la respuesta no implica aceptación de lo solicitado ni tampoco se concreta siempre en una respuesta escrita.

e) Este derecho, por regla general, se aplica a entidades estatales, esto es, a quienes ejercen autoridad. Pero, la Constitución lo extendió a las organizaciones privadas cuando la ley así lo determine.

f) La Corte ha considerado que cuando el derecho de petición se formula ante particulares, es necesario separar tres situaciones: 1. Cuando el particular presta un servicio público o cuando realiza funciones de autoridad. El derecho de petición opera en igual forma como si se dirigiera contra la administración. 2. Cuando el derecho de petición se constituye en un medio para obtener la efectividad y garantizar otro derecho fundamental, puede protegerse de manera inmediata. 3. Pero, si la tutela se dirige contra particulares que no actúan como autoridad, este será un derecho fundamental solamente cuando el Legislador lo reglamente.

g) “En relación con la oportunidad de la respuesta, esto es, con el término que tiene la administración para resolver las peticiones formuladas, por regla general, se acude al artículo 6° del Código Contencioso Administrativo que señala 15 días para resolver. De no ser posible, antes de que se cumpla con el término allí dispuesto y ante la imposibilidad de



UNIDROGAS S.A.



dar una respuesta en dicho lapso, la autoridad o el particular deberá explicar los motivos y señalar el término en el cual se realizará la contestación. Para este efecto, el criterio de razonabilidad del término será determinante, puesto que deberá tenerse en cuenta el grado de dificultad o la complejidad de la solicitud. Cabe anotar que la Corte Constitucional ha confirmado las decisiones de los jueces de instancia que ordena responder dentro del término de 15 días, en caso de no hacerlo, la respuesta será ordenada por el juez, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes.

En reciente jurisprudencia se indicó sobre la esencia del derecho de petición:

“3.2. El artículo 23 de la Constitución Política consagra como derecho fundamental, la posibilidad de cualquier persona de presentar peticiones respetuosas a las autoridades, por motivos de interés general o particular, y a obtener una pronta respuesta. En múltiples oportunidades esta corporación se ha pronunciado en relación con la naturaleza y el alcance de ese derecho fundamental, cuyo núcleo esencial se concreta en: la pronta respuesta por parte de la autoridad a quien se dirige la solicitud; y, en el derecho que le asiste al solicitante a obtener una respuesta de fondo, independientemente del sentido de la decisión, es decir, si es positiva o negativa. Resulta entonces vulnerado este derecho, si la administración omite su deber constitucional de dar pronta solución al asunto que se somete a su consideración.” (Subrayado fuera del texto original)

Así las cosas, se rememora que se requiere la información solicitada en aras de aclarar la situación presentada.

#### **NOTIFICACIONES**

Al correo electrónico: [notificacionlegal@unidrogas.net.co](mailto:notificacionlegal@unidrogas.net.co)

Sin otro particular y con nuestro acostumbrado respeto,

**LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**

**REPRESENTANTE LEGAL (S) UNIDROGAS S.A.S.**

KAREN CASTELLANOS HERNÁNDEZ  
ABOGADA ESPECIALISTA



**RESPETADO**  
**JUEZ TRIGÉSIMO QUINTO CIVIL MUNICIPAL**  
Bogotá D.C.  
E. S. D.

**REFERENCIA:** CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.  
**PROCESO:** RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO.  
**DEMANDANTE:** JORGE MENDEZ OBANDO.  
**DEMANDADOS:** UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.S. UNIDROGAS S.A.S.  
**RADICADO:** 110014003035-2021-00343-00.

**LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**, persona mayor de edad, identificado con la Cedula de Ciudadanía No. **5.795.809** expedida en Zapatoca - Santander, obrando como de representante legal (S) de **UNIÓN DE DROGUISTAS S.A.- UNIDROGAS S.A.** ahora **UNION DROGUISTAS S.A.S – UNIDROGAS S.A.S.**, empresa legalmente constituida, identificada con NIT No. 890.208.788-9 con domicilio principal en el Km 3 Zona Franca Anillo Vial Lote F4- F6 de la Municipalidad de Floridablanca- Santander, quien recibe notificaciones en el correo electrónico; notificacionlegal@unidrogas.net.co; por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente a la Doctora **KAREN JOHANNA CASTELLANOS HERNÁNDEZ**, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.098.667.461 expedida en Bucaramanga, Santander, abogada en ejercicio con tarjeta profesional No. 224.203 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, quien recibe notificaciones en el correo electrónico; chyabogadosociados@gmail.com, para que represente judicialmente a UNIDROGAS S.A.S en el proceso de la referencia, para que realice todas las acciones y gestiones jurídicas que considere pertinentes y/o necesarias para garantizar los derechos e intereses de la compañía que represento, así como contestar la demanda del **PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO; RADICADO: 110014003035-2021-00343-00.**, formular las excepciones a las que haya lugar, presentar solicitudes, incidentes, recurrir providencias y en general todo cuanto estime necesario y conducente para el cumplimiento cabal de su mandato.

Mi apoderada tiene todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de tramitar, inscribir, conciliar, cobrar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para su gestión en cumplimiento de la ley y en defensa de nuestros intereses.

Sírvase señor Juez reconocerle personería para actuar.

Cordialmente,

**LUIS RICARDO SUÁREZ SOLANO**  
C.C. No. 5.795.809 Zapatoca, Santander  
Representante Legal UNIDROGA S.A.  
Nit No. 890208788-9

ACEPTO EL PODER,

**KAREN JOHANNA CASTELLANOS HERNANDEZ**  
C.C. No. 1.098.667.461 de Bucaramanga  
T.P Abogado No. 224.203 del C.S. de la J.

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y CINCO CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTÁ D.C.**



Bogotá D.C., veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

**PROCESO No. 11001 40 03 035 2021 00343 00**

Por secretaría, procédase conforme lo ordenado en el inciso final del auto del 6 de julio del año en curso. Así mismo, de dicho acto, déjense las constancias del caso.

Notifíquese,

La Jueza,

**SANDRA GIRALDO RAMÍREZ**

JUZGADO 35 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia es notificada por anotación en Estado No. 121 de fecha 26 de agosto de 2021.

SANDRA ROCÍO SABOGAL PELAYO  
Secretaria

DS

Firmado Por:

**Sandra Giraldo Ramírez**

**Juez**

**Civil 035**

**Juzgado Municipal**

**Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**d0a81fbf346efe5fdc35ae8a6d842efa659f73f0c245ae572d94c6e2eda8b641**

Documento generado en 25/08/2021 02:49:24 p. m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

@J35CM