

**RADICADO #11001 31 03 050 2021 00648 00 DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE SA**

Reorganización Inversiones La Novena <reorganizacionlanovena@outlook.com>

Mié 23/03/2022 3:45 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

PILAR JIMENEZ ARDILA

E. S. D.

Buen día, procedo a contestar la demanda de la Referencia, adjuntando documentación correspondiente.

*Cordialmente,*

***HERNANDO GARZON GUZMAN***

***Representante Legal***

***INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS***

*Calle 1 A No. 5 – 17 Este Piso 2 Cajicá (Cund)*

*TEL. 8660146*

*Direccion Correspondencia: Apartado Postal # 168 – Calle 12 No. 10-58 Chía (Cund.)*

 **Salva un arbol. No imprimas este mail a menos que realmente lo necesites.-**

1

Doctora.

**PILAR JIMENEZ ARDILA**

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

Radicado No. 11001 31 03 050 2021 00648 00

Demandante: Banco de Occidente

Demandado: Inversiones Inmobiliarias de la Novena S.A.S en Reorganización

**HERNANDO GARZÓN GUZMÁN**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de representante legal de la Demandada, según se prueba con el respectivo certificado de existencia y representación legal adjunto, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

**HECHOS:**

- 1- Es cierto.
- 2- Cierto parcialmente por lo siguiente: La demandada ha priorizado el pago de las administraciones e impuestos tanto prediales como de valorización
- 3- Es cierto pero el apoderado de la demandada omite manifestar al despacho las múltiples oportunidades que el deudor ha requerido al banco para hacer restitución voluntaria de los bienes objeto de esta demanda aun con antelación a la solicitud de admisión a la ley 1116.
- 4- Es cierto, pero no por voluntad propia pues la mora en el pago de las mesadas correspondiente obedece más a un acuerdo al que se llegó con la entidad financiera para proceder con la entrega voluntaria de los bienes, según se prueba con los correos que se anexan como prueba de estos hechos.
- 5- Es cierto.
  - 5.1- Es cierto
  - 5.2- Es cierto
  - 5.3- Es cierto
  - 5.5- Es cierto
  - 5.6- Es cierto
  - 5.7- Es cierto parcialmente, ya que se acordó con el banco la entrega voluntaria de los inmuebles y por negligencia de la entidad, este acuerdo no se ha materializado.

6- Es cierto

6.1- Es cierto

6.2- Es cierto

6.3- Es cierto

6.4- Es cierto

6.5- Es cierto

6.6- Es cierto

6.7- Es cierto

6.8- Es cierto parcialmente, ya que como se ha manifestado el acreedor acepto la entrega voluntaria hace más de 2 años y por negligencia, no ha realizado los tramites tendientes a realizar la diligencia.

6.9- No me consta, que se pruebe.

7- Es cierto

7.1- Es cierto

7.2- Es cierto

7.3- Es cierto

7.4- Es cierto

7.5- Es cierto

7.6- Es cierto

7.7- Es cierto

7.8- No es cierto, no me consta; si bien es cierto la demandada se constituyó en mora, esto obedeció a un acuerdo previo, aun antes de la solicitud de admisión a la ley 1116, que contemplaba la entrega voluntaria de los inmuebles que se persiguen mediante esta acción, desconociendo de tajo lo acordado por el banco.

7.9- No me consta, que se pruebe.

8- Es cierto

8.1- Es cierto

8.2- Es cierto

8.3- Es cierto

8.4- Es cierto

8.5- Es cierto

8.6- Es cierto

8.7- Es cierto

8.8- Es cierto parcialmente, ya que había un acuerdo con la entidad financiera para hacer entrega de manera voluntaria de los inmuebles objeto de esta acción.

8.9- No me consta.

#### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE:**

Frente a las pretensiones 1-2-3-4: manifiesto al despacho que, me opongo a todas y cada una de ellas y solicito que, una vez

estudiadas las excepciones propuestas se desatienda lo solicitado por el demandante.

Frente a la pretensión No 5: NO puede el demandante pretender que, se responsabilice al demandado al pago de costas del proceso, cuando es de su resorte la opción planteada y aceptada por el demandado, en lo que tiene que ver con la entrega voluntaria de los bienes que mediante esta diligencia se pretende. Pretensión No 6: NO estoy de acuerdo ya que para efectos de esta clase de procesos la honorable Corte Constitucional ha sido clara en manifestar que, por la naturaleza jurídica de estos contratos, no se les puede mirar como contratos de arrendamiento que comúnmente conocemos en nuestra legislación, lo cual paso a exponer en las diferentes excepciones planteadas.

## **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO:**

### **1-DESCONOCIMIENTOS DE LOS HECHOS QUE ANTECEDIERON A LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN QUE PRETENDE EL DEMANDANTE:**

En este sentido es bueno aclarar al despacho que previo a la solicitud de admisión a la ley 1116.

Con fecha 16 de mayo de 2019, en comunicación dirigida al Dr. ALVARO SARMIENTO (Vicepresidente de Normalización de activos del Banco de Occidente) se propuso la entrega de los bienes que se relacionan a continuación y que hoy son objeto de restitución y otros que no son objeto de contratos con el banco, para compensar algunos gastos de intereses y de escrituración, así:

Las oficinas 2101-2102 de las Torres Unidas II que se encuentran garantizando las obligaciones 180-121525 y 180-122700 y en la misma comunicación se hace claridad respecto de los saldos pendientes de pago.

Entrega voluntaria del local 2-26 del Centro Comercial Innovo Plaza de la ciudad de Duitama que, garantiza la obligación No 180-121536

Entrega voluntaria del local 2-01 del Centro Comercial Innovo Plaza para pagar cánones atrasados de los créditos No 180-122699 y 180-122701, el pago del crédito de tesorería No 2420025690-5.

Con fecha mayo 16 de 2019 el banco, responde la oferta pidiendo que se ajuste nuestra propuesta tal y como reza en la comunicación que allego al despacho. (1folio)

Mediante correo fechado el 16 de mayo de 2019, la empresa que represento, contesto de manera afirmativa a lo requerido por el banco. (1 folio)

Lo anterior es prueba clara, del interés que le asiste al demandado, mucho antes de solicitar la admisión al proceso de reorganización de pasivos y aun después de dicha admisión, como se podrá demostrar más adelante, en entregar de manera voluntaria los bienes objeto de este litigio, muy por el contrario, denota mala fe de la entidad financiera que, valiéndose del poder dominante en la relación comercial, no solo desconoció lo acordado, sino que ahora pretende con la restitución sacar provecho, ya que al decretarse la entrega por vía judicial estaría dando paso al cobro de saldos insolutos, honorarios, intereses de mora y otros, caso que no ocurre con la entrega voluntaria.

## **2-POSICION DOMINANTE DE LA ENTIDAD DEMANDANTE.**

Esta de mostrado que la empresa que represento, ha tenido y tiene hasta hoy, el interés de hacer una restitución voluntaria que, se ha visto truncada por diferentes circunstancias que no son de nuestro ingenio u invención, sino que obedece a trámites burocráticos del banco que, se pueden evidenciar en cada una de las comunicaciones que se anexan como prueba; es de aclarar al despacho que, las obligaciones que se persiguen en este proceso no son las únicas que actualmente tiene Inversiones Inmobiliarias de la Novena, razón por la cual se hizo necesario acudir a la solicitud de admisión al proceso de reorganización contemplada por la ley 1116 de 2006, sin que esto sea excusa para que el banco pudiera continuar con el proceso de recibo de los bienes antes descritos.

En ningún momento La Novena se ha resistido a la entrega, muy por el contrario, hay suficientes pruebas que permiten colegir la buena disposición de la demandada para cerrar la operación, tan cierto como que los parqueaderos y depósitos que se mencionan en los correos y que se deberían incluir en la oferta, no figuraban a nombre del Banco, por error al momento de suscribir las correspondiente escrituras públicas y esta tampoco fue razón para que se continuara con el proceso de entrega, pues como puede verificar el despacho, el 6 de septiembre de año 2019 (escritura 1460 del 6 de septiembre de 2019, Notaria 65 del circulo notarial de Bogotá)se procedió a firmar las escrituras de venta de los parqueaderos y depósitos, cumpliendo con las exigencias del Banco, (sin contraprestación económica alguna, por parte de la entidad demandante) esto simplemente nos demuestra la posición dominante del Banco que, no conforme con los gastos en que nos

hace incurrir con los avalúos, la escrituración de los parqueaderos, y la cuota inicial (ver cuadro anexo de desembolso) después de haber pagado altas sumas de dinero, ahora pretende que la entrega se haga mediante un proceso de restitución, para que los saldos pendientes sean ejecutados por vía judicial, mientras que por entrega voluntaria debe condonar los saldos insolutos.

**3-AL CONTRATO DE LEASEBACK NO SE LE PUEDE APLICAR LAS MISMAS REGLAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 384 NUMERAL 4TO INCISO SEGUNDO del C.G.P QUE EL ACTOR CITA EN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En este sentido la Corte Constitucional en sentencia T314-13 fijo su posición respecto de la aplicación de esta norma en los contratos de Leasing, máxime en aquellos casos en los que el demandado hubiese manifestado su interés de defensa, y la excepción a la presentación de los recibos de pago. Es así como en dicho pronunciamiento dice *“En relación con la aplicación de una norma y su interpretación, debe recordarse, que de conformidad con el inciso 2 del artículo 230 de la Constitución, debe la Corte, en ausencia de ley positiva, integrar el ordenamiento mediante la aplicación de la equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina. El principio de la analogía, o argumentum a simili, consagrado en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887, supone unas condiciones ineludibles para su aplicación como son las siguientes: a) que no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido; b) que la especie legislada sea semejante a la especie carente de norma, y c) que exista la misma razón para aplicar a la última el precepto estatuido respecto de la primera. De esta manera, en el proceso de integración normativa, la analogía surge como un mecanismo de expansión del derecho frente a aquellos casos en los que no existe regulación alguna. En otras palabras, la analogía implica atribuir al caso no regulado legalmente, las mismas consecuencias jurídicas del caso regulado similarmente. Sin embargo, para que dicho razonamiento sea válido jurídicamente, se requiere que entre los casos exista una semejanza relevante, que además de ser un elemento o factor común a los dos supuestos, corresponda a una razón suficiente para que al caso regulado normativamente se le haya atribuido esa consecuencia específica y no otra.”*

Luego de trabada la Litis el despacho del Juez de conocimiento decide:

“Finalmente, dicha instancia judicial en virtud a lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del artículo 424 del C.P.C. resolvió no tener en cuenta la contestación de la demanda ni las excepciones formuladas por la parte demandada, reiterando la advertencia de que no sería oída en el proceso hasta probar haber consignado

a órdenes de ese juzgado el valor adeudado por concepto de cánones o en su defecto aportar las correspondientes consignaciones a favor de la entidad arrendadora (f. 77).”

Consideraciones de la Sala:

“La doctrina constitucional sobre la procedibilidad de la acción de tutela contra sentencias judiciales por haberse incurrido en un defecto fáctico es sumamente clara, pues exige que *“se hayan dejado de valorar pruebas legalmente aducidas al proceso, o que en la valoración de las pruebas legalmente practicadas se haya desconocido manifiestamente su sentido y alcance y, en cualquiera de estos casos, que la prueba sobre la que se contrae la vía de hecho tenga tal trascendencia que sea capaz de determinar el sentido de un fallo. Sólo bajo esos supuestos es posible la tutela de los derechos fundamentales al debido proceso y de acceso a la administración de justicia, de manera que cuando los mismos no satisfagan estas exigencias, no procede el amparo constitucional pues se trata de situaciones que se sustraen al ámbito funcional de esta jurisdicción”*<sup>[52]</sup>

*“En otras palabras, se presenta defecto fáctico **por omisión** cuando el juzgador se abstiene de decretar pruebas. Lo anterior trae como consecuencia 'impedir la debida conducción al proceso de ciertos hechos que resultan indispensables para la solución del asunto jurídico debatido'. Existe defecto fáctico **por no valoración del acervo probatorio**, cuando el juzgador omite considerar pruebas que obran en el expediente bien sea porque 'no los advierte o simplemente no los tiene en cuenta para efectos de fundamentar la decisión respectiva, y en el caso concreto resulta evidente que, de haberse realizado su análisis y valoración, la solución del asunto jurídico debatido variaría sustancialmente.' Hay lugar al defecto fáctico **por valoración defectuosa del material probatorio** cuando o bien 'el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; o cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva' dando paso a un defecto fáctico por no excluir o valorar una **prueba obtenida de manera ilícita**”<sup>[59]</sup>.*

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, solicito al despacho tener por contestada la demanda y debatir en el proceso los argumentos esgrimidos por el demandado, tener en cuenta las pruebas aportadas y conceder a las mismas el valor probatorio que en derecho corresponda.

#### **4-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA POR PARTE DE LA ENTIDAD DEMANDANTE.**

Al pretender la demandante la restitución del bien con la correspondiente terminación anticipada del contrato, se configura

un enriquecimiento sin causa para la accionante, esto en razón a que se estaría quedando con los dineros entregados por el demandado como prepago del bien adquirido. En el objeto del Leaseback se acordó un precio que en tratándose del leasing inmobiliario se tiene como la cuota inicial o suma prepagada, suma que, en el caso en comento y para el leasing No 180-122700, se elevó a la suma de \$ 565.898. 557.00

Para el leasing No180-122701, la suma prepagada fue de \$211.200. 000.00

Respecto del contrato No 180-122690 el valor de la cuota prepagada fue de \$200.967. 810.00

Sumas de dinero que tendrían que ser devueltas al locatario en razón a que, se tienen como un prepago a la posible opción de compra establecida en el contrato, al no ejercer dicha opción se entiende que dichas sumas de dinero no pueden bajo ninguna circunstancia pasar a ser parte del patrimonio de la entidad financiera, caso contrario se constituye en un enriquecimiento sin causa.

Nótese señor Juez que los valores pactados autorizados por el demandante, y efectivamente pagados para materializar los Leaseback, jamás entraron al patrimonio del locatario que, se desprendió de sus bienes para solicitar unos créditos para amortizar a los mismos créditos u otros, con la misma entidad sin que obtuviera beneficio alguno. (Solicitud de aprobación por parte del banco anexa.) y forma en que los dineros aprobados por la entidad fueron distribuidos en cuadro anexo que se elaboró por parte del departamento de contabilidad y que puede ser corroborado con la entidad financiera.

#### **5-NO PUEDE ATRIBUIRSE AL DEMANDADO LA NEGLIGENCIA PARA LA ENTREGA DE LOS BIENES PERSEGUIDOS JUDICIALMENTE PORQUE HAY OTRAS RAZONES QUE IMPIDEN LA REALIZACION DE ESTA DILIGENCIA**

Como puede observarse en el documento de aprobación de la operación de entrega voluntaria y los posteriores en los que el banco modificó las condiciones del acuerdo, luego de haberse acordado las formas y condiciones de la entrega, haberse entregado formalmente los parqueaderos (se corrieron las respectivas escrituras públicas de venta) y haber nosotros desocupados las oficinas (adjunto certificación de la administración del tiempo que han estado desocupadas las oficinas), transcurrió mucho tiempo sin que la entidad financiera recibiera los inmuebles; lo que frente a esas obligaciones y otras con otras entidades financieras, nos llevaron a tomar la determinación de solicitar la admisión al proceso de reorganización de pasivos de que trata la ley 1116, pero sin que esto fuera motivo o excusa para continuar con el cumplimiento del acuerdo, bajo el entendido que las obligaciones contempladas en el mismo, son leasing que NO son objeto de reestructuración, pues solo se incluyeron las cuotas en mora, así se lo

hemos hecho saber al banco en las diferentes comunicaciones que le hemos enviado y que se aportan como prueba; según se establece en el artículo 3 del decreto legislativo 560/2020 que reza **“Flexibilización en el pago de pequeños acreedores para mitigar su afectación con el proceso de reorganización de la empresa.** A partir de la presentación de la solicitud de admisión a un proceso de reorganización de un deudor afectado por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el deudor podrá pagar anticipadamente a los acreedores laborales no vinculados y a los proveedores no vinculados, titulares de pequeñas acreencias sujetas al proceso de reorganización, que en su total no superen el cinco por ciento (5%) del total del pasivo externo. Para estos efectos, no se requerirá autorización previa del Juez del Concurso, pero deberá contar con la recomendación del promotor, en caso de haber sido designado. El deudor, conjuntamente con el promotor, en caso de haber sido designado, deberán informar al Juez del Concurso sobre tales pagos dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los acreedores, su clase y la cuantía, así como los soportes correspondientes”.

De igual manera y atendiendo al requerimiento del banco, el demandado oficio de manera oportuna a la Superintendencia de Sociedades solicitando la autorización requerida de manera caprichosa por la entidad financiera, (adjunto diferentes correos), sin que a la fecha la entidad haya respondido.

Todos estos hechos nos permiten demostrar que no ha habido de parte del demandado, negligencia o interés de dilatar y muy por el contrario demuestra mala fe del banco e interés de lucrarse de las dificultades que estas empresas como muchas otras, están pasando con ocasión de la pandemia que sacrifico y sigue sacrificando muchos patrimonios y que solo las entidades financieras se han visto beneficiadas y se aprovechan de su poder económico para aumentar su capital.

De igual forma debo manifestar al despacho que en varias oportunidades tal y como consta en los diferentes correos que me permito anexar, le hemos solicitado al banco que se continúe con el proceso de entrega, ya que como lo dice el artículo 3 del decreto legislativo es viable y NO requiere autorización del juez del concurso.

## **6-EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

La ley 1328 de 2009, aplicable a las entidades financieras, en su artículo 7 ordena:

**“ARTÍCULO 7o. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS ENTIDADES VIGILADAS.** Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:

(...)

k) **Atender y dar respuesta oportuna a las solicitudes**, quejas o reclamos formulados por los consumidores financieros, siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto, las disposiciones consagradas en esta ley y en las demás normas que resulten aplicables." (Negrilla fuera de texto)

Así mismo, en lo relacionado con la responsabilidad de los comerciantes, determinada por su condición de profesionales, aplicable a la entidad demandante, y que implica un especial cuidado en la ejecución de las prestaciones contractuales, la ley 222 de 1995 indica:

**"ARTICULO 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES.** Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados."

Adicionalmente, el artículo 870 del Código de Comercio regula:

**"ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>.** Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, **sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.**" (Negrilla fuera de texto)

De igual manera el artículo 1609 del Código Civil indican:

**"ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>.** En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

### **PRUEBAS:**

Me permito solicitar al despacho que se tengan como pruebas y decreten las siguientes:

### **DOCUMENTALES:**

- 1-Propuesta de pago para extinguir obligaciones.
- 2-Carta de aprobación de la operación de Leaseback expedida por el banco de Occidente.
- 3-Carta de aprobación del banco con solicitud de ajuste para el cierre de la misma.
- 4-Respuesta de inversiones dando visto bueno. a la entrega de parqueaderos y depósitos.
- 5-Correo del banco donde nos indica que para proceder con la entrega se requiere la autorización previa de la Superintendencia

6-Solicitud a la Súper para autorización de entrega y diferentes correos de asistencia

7-Certificación de la Administración de torres unidas que denota el tiempo que estuvieron las oficinas desocupadas

8-Tablas de amortización de los diferentes contratos

### **TESTIMONIALES:**

Interrogatorio de parte que le formulare por escrito o de manera presencial a:

- 1- Dr. Álvaro Sarmiento: en su condición de vicepresidente de normalización de activos de la entidad demandante, a quien le consta las manifestaciones hecha por esta defensa, por ser la persona que, en representación de la entidad financiera, acordó recibir los inmuebles mediante la figura de la entrega voluntaria.
- 2- José Durfay Garzón Guzmán: deudor solidario, que fue la persona que se reunió con el Dr. Álvaro Sarmiento para llegar a un acuerdo de entrega voluntaria de los bienes objeto de este proceso.

Loa anteriores testigos se pueden ubicar en:

- a) ÁLVARO SARMIENTO: en la carrera 13 No 26<sup>a</sup>-47, piso 8 de la ciudad de Bogotá.
- b) JOSÉ DURFAY GARZÓN G. en la Calle 1<sup>a</sup> No 15-17 este, de la ciudad de Cajicá (Cundí.)

### **SOLICITUDES:**

#### **PRINCIPAL:**

De acuerdo a lo expuesto por esta defensa, solicitamos muy comedidamente a la señora Juez, despachar de manera negativa, todas y cada una de las pretensiones de la demanda y ordenar a la demandada que atienda lo expresado en sus comunicaciones para que se proceda con el recibo de los bienes que de manera voluntaria se había acordado con la parte demandada.

#### **SUBSIDIARIA:**

En caso de no conceder la petición principal y ordenar la entrega judicial, se ordene al Demandante a devolver las sumas de dinero pagadas como anticipo al negocio de Leaseback, porque de lo contrario como ya se dijo, se estaría configurando un enriquecimiento sin causa para la entidad Demandante.

De la señora Juez con respeto y agradecimiento,

Cordial saludo.



**HERNANDO GARZON GUZMAN**

C.C. No 11.375.244

T.P. No 68.471 del C. S. de la J.

ANEXO 36 FOLIOS

**RADICADO #11001 31 03 050 2021 00648 00 DEMANDANTE: BANCO DE OCCIDENTE SA**

Reorganización Inversiones La Novena <reorganizacionlanovena@outlook.com>

Mié 23/03/2022 3:45 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Doctora

PILAR JIMENEZ ARDILA

E. S. D.

Buen día, procedo a contestar la demanda de la Referencia, adjuntando documentación correspondiente.

*Cordialmente,*

***HERNANDO GARZON GUZMAN***

***Representante Legal***

***INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS***

*Calle 1 A No. 5 – 17 Este Piso 2 Cajicá (Cund)*

*TEL. 8660146*

*Direccion Correspondencia: Apartado Postal # 168 – Calle 12 No. 10-58 Chía (Cund.)*

 **Salva un arbol. No imprimas este mail a menos que realmente lo necesites.-**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:**

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S A S - EN REORGANIZACIÓN  
Sigla: INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S A S  
Nit: 900.427.794-8 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota, Regimen Comun  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 02086910  
Fecha de matrícula: 11 de abril de 2011  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 8 de marzo de 2021  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 7 Calle 247 - Casa Santa Teresita - Sector Torca Bogotá D.C.  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: reorganizacionlanovena@outlook.com  
Teléfono comercial 1: 6018660146  
Teléfono comercial 2: 3102875891  
Teléfono comercial 3: No reportó.  
Dirección para notificación judicial: Calle 12 # 10-58 Apartado Postal # 168  
Municipio: Chía (Cundinamarca)  
Correo electrónico de notificación:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
reorganizacionlanovena@outlook.com

Teléfono para notificación 1: 6018660146

Teléfono para notificación 2: No reportó.

Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 31 de marzo de 2011 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de abril de 2011, con el No. 01469537 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S A S - EN REORGANIZACIÓN.

**PROCESO DE REORGANIZACIÓN EMPRESARIAL, ADJUDICACIÓN O LIQUIDACIÓN JUDICIAL**

Mediante Auto No. 460-003418 del 14 de abril de 2020, la Superintendencia de Sociedades en virtud de la Ley 1116 de 2006 ordenó la admisión al proceso de reorganización de la sociedad de la referencia, lo cual fue inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de Mayo de 2020 con el No. 00004616 del libro XIX.

Mediante Aviso No. 415-000116 del 26 de mayo de 2020, la Superintendencia de Sociedades en virtud de la Ley 1116 de 2006 ordenó inscribir el aviso por medio del cual se informó sobre la expedición de la providencia que decreta el inicio del proceso de reorganización en la sociedad de la referencia, lo cual fue inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de Mayo de 2020 con el No. 00004616 del libro XIX.

Que en virtud de la Ley 1116 de 2006, mediante Auto No. 460-003418 del 14 de abril de 2020 inscrito el 29 de Mayo de 2020 bajo el No. 00004616 del libro XIX, se nombró promotor(a) dentro del trámite de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
reorganización empresarial de la sociedad de la referencia a:  
Nombre: Martha Cecilia Salazar Jiménez  
Documento de Identificación: c.c. 30.300.602  
Dirección del promotor: Calle 95 No. 13-55 Oficina 402 Edificio Pavillon  
Teléfono(s) y/o fax del promotor: 7329097 celular: 3148224908  
Correo electrónico: macesa\_44@hotmail.com y/o  
contacto@marthacsalazarj.com  
Nominador: Superintendencia De Sociedades.

Mediante Auto No. 400-007207 del 11 de junio de 2021, la Superintendencia de Sociedades, en virtud de la Ley 1116 de 2006, inscrito el 17 de Septiembre de 2021 con el No. 02744600 del libro XIX, ordena la coordinación de los procesos de reorganización de las sociedades EMPRESA PRODUCTORA Y COMERCIALIZADORA DE AGREGADOS S.A.S - EPYCA, INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS, y PAPICLA CORP.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de marzo de 2031.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto principal, A) El ejercicio propio de la actividad inmobiliaria, incluyendo actividades propias de corretaje inmobiliario, pudiendo obrar como agente intermediario en la tarea de poner en relación a dos o más personas, con el fin de que celebren un negocio sobre inmuebles, de carácter industrial, comercial o de vivienda urbana o rural, la promoción, construcción, remodelación, compra, venta alquiler y/o administración de bienes inmuebles, propios o por cuenta de otras personas, la prestación de servicios profesionales de avalúo comercial de toda clase de bienes inmuebles; directamente o subcontratando el ejercicio de todas las anteriores actividades. B) Compraventa y negociación de acciones de capital, bonos y valores de toda clase dentro y fuera del país. C) Compraventa y arrendamiento, directamente o a través de intermediarios profesionales, de toda clase de bienes muebles e inmuebles. D) Invertir en cualquier negocio industrial, comercial y/o

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de servicios ya sea como principal o como accionista. E) Recibir y dar dinero en préstamo. F) Pactar celebrar y llevar a cabo contrato de toda clase. Para el cumplimiento de sus actividades la sociedad podrá celebrar en su propio nombre o por cuenta IGP terceros o en participación con ellos, todos los actos, negocios, contratos y operaciones que sean necesarios o convenientes para el logro de los fines que se persiguen y que, de manera directa, se relacionen con el objeto social. Parágrafo: La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones de cualquier naturaleza, relacionadas con el objeto social mencionado, así como cualquiera actividad similar, conexas o complementaria tendiente a facilitar el desarrollo de las actividades tanto principal como secundaria de la sociedad; pudiendo por tanto servir de garante o avalista de terceros con la autorización previa del accionista único o de la Asamblea General de Accionistas.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$45.000.000.000,00  
No. de acciones : 45.000,00  
Valor nominal : \$1.000.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$44.965.000.000,00  
No. de acciones : 44.965,00  
Valor nominal : \$1.000.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$44.965.000.000,00  
No. de acciones : 44.965,00  
Valor nominal : \$1.000.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La representación legal de la Sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo de una persona natural, accionista o no, quien tendrá

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
un (1) suplente, quien lo reemplazará en sus faltas temporales o accidentales.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por una persona natural, quien será su representante legal, por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos necesarios para desarrollar el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, para lo cual no requerirá autorización del accionista único o de la Asamblea General de Accionistas. El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo a los estatutos, se hubieren reservado a los accionistas; en las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. El representante legal podrá constituir gravámenes sobre los bienes de la sociedad, otorgar avales, y comprometer a la sociedad en garantía de obligaciones de terceros, con previa autorización y por escrito del accionista único o de la Asamblea General de Accionistas.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 50 del 23 de septiembre de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2019 con el No. 02508701 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Principal	Hernando Garzon Guzman	C.C. No. 000000011375244

Por Acta No. 54 del 29 de mayo de 2020, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 24 de junio de 2020 con el No. 02580015 del Libro IX, se designó a:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Carlos Julio Garzon	C.C. No. 000000019174372
Legal Suplente	Guzman	

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 46 del 16 de noviembre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de noviembre de 2018 con el No. 02398215 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Tania Yasmidt Arismendy Carvajal	C.C. No. 000000039818515 T.P. No. 75201-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 05 del 15 de junio de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01646797 del 29 de junio de 2012 del Libro IX
Acta No. 7 del 19 de julio de 2012 de la Asamblea de Accionistas	01656915 del 9 de agosto de 2012 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 23 de junio de 2020 de Representante Legal, inscrito el 25 de junio de 2020 bajo el número 02580599 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- XIPLA INVESTMENTS CORP

Domicilio: (Fuera Del País)

Nacionalidad: Panameña

Actividad: Compañía inversionista en cualquier parte del mundo

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Fecha de configuración de la situación de control : 2012-08-17**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4112

Actividad secundaria Código CIIU: 6810

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 264.908.800

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 23 de marzo de 2022 Hora: 08:57:48**

Recibo No. AA22383282

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22383282CF8C8**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



1

Doctora.

**PILAR JIMENEZ ARDILA**

JUEZ 50 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E. S. D.

Radicado No. 11001 31 03 050 2021 00648 00

Demandante: Banco de Occidente

Demandado: Inversiones Inmobiliarias de la Novena S.A.S en Reorganización

**HERNANDO GARZÓN GUZMÁN**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de representante legal de la Demandada, según se prueba con el respectivo certificado de existencia y representación legal adjunto, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal, procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

**HECHOS:**

- 1- Es cierto.
- 2- Cierto parcialmente por lo siguiente: La demandada ha priorizado el pago de las administraciones e impuestos tanto prediales como de valorización
- 3- Es cierto pero el apoderado de la demandada omite manifestar al despacho las múltiples oportunidades que el deudor ha requerido al banco para hacer restitución voluntaria de los bienes objeto de esta demanda aun con antelación a la solicitud de admisión a la ley 1116.
- 4- Es cierto, pero no por voluntad propia pues la mora en el pago de las mesadas correspondiente obedece más a un acuerdo al que se llegó con la entidad financiera para proceder con la entrega voluntaria de los bienes, según se prueba con los correos que se anexan como prueba de estos hechos.
- 5- Es cierto.
  - 5.1- Es cierto
  - 5.2- Es cierto
  - 5.3- Es cierto
  - 5.5- Es cierto
  - 5.6- Es cierto
  - 5.7- Es cierto parcialmente, ya que se acordó con el banco la entrega voluntaria de los inmuebles y por negligencia de la entidad, este acuerdo no se ha materializado.

6- Es cierto

6.1- Es cierto

6.2- Es cierto

6.3- Es cierto

6.4- Es cierto

6.5- Es cierto

6.6- Es cierto

6.7- Es cierto

6.8- Es cierto parcialmente, ya que como se ha manifestado el acreedor acepto la entrega voluntaria hace más de 2 años y por negligencia, no ha realizado los tramites tendientes a realizar la diligencia.

6.9- No me consta, que se pruebe.

7- Es cierto

7.1- Es cierto

7.2- Es cierto

7.3- Es cierto

7.4- Es cierto

7.5- Es cierto

7.6- Es cierto

7.7- Es cierto

7.8- No es cierto, no me consta; si bien es cierto la demandada se constituyó en mora, esto obedeció a un acuerdo previo, aun antes de la solicitud de admisión a la ley 1116, que contemplaba la entrega voluntaria de los inmuebles que se persiguen mediante esta acción, desconociendo de tajo lo acordado por el banco.

7.9- No me consta, que se pruebe.

8- Es cierto

8.1- Es cierto

8.2- Es cierto

8.3- Es cierto

8.4- Es cierto

8.5- Es cierto

8.6- Es cierto

8.7- Es cierto

8.8- Es cierto parcialmente, ya que había un acuerdo con la entidad financiera para hacer entrega de manera voluntaria de los inmuebles objeto de esta acción.

8.9- No me consta.

#### **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE:**

Frente a las pretensiones 1-2-3-4: manifiesto al despacho que, me opongo a todas y cada una de ellas y solicito que, una vez

estudiadas las excepciones propuestas se desatienda lo solicitado por el demandante.

Frente a la pretensión No 5: NO puede el demandante pretender que, se responsabilice al demandado al pago de costas del proceso, cuando es de su resorte la opción planteada y aceptada por el demandado, en lo que tiene que ver con la entrega voluntaria de los bienes que mediante esta diligencia se pretende. Pretensión No 6: NO estoy de acuerdo ya que para efectos de esta clase de procesos la honorable Corte Constitucional ha sido clara en manifestar que, por la naturaleza jurídica de estos contratos, no se les puede mirar como contratos de arrendamiento que comúnmente conocemos en nuestra legislación, lo cual paso a exponer en las diferentes excepciones planteadas.

## **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO:**

### **1-DESCONOCIMIENTOS DE LOS HECHOS QUE ANTECEDIERON A LA ACCIÓN DE RESTITUCIÓN QUE PRETENDE EL DEMANDANTE:**

En este sentido es bueno aclarar al despacho que previo a la solicitud de admisión a la ley 1116.

Con fecha 16 de mayo de 2019, en comunicación dirigida al Dr. ALVARO SARMIENTO (Vicepresidente de Normalización de activos del Banco de Occidente) se propuso la entrega de los bienes que se relacionan a continuación y que hoy son objeto de restitución y otros que no son objeto de contratos con el banco, para compensar algunos gastos de intereses y de escrituración, así:

Las oficinas 2101-2102 de las Torres Unidas II que se encuentran garantizando las obligaciones 180-121525 y 180-122700 y en la misma comunicación se hace claridad respecto de los saldos pendientes de pago.

Entrega voluntaria del local 2-26 del Centro Comercial Innovo Plaza de la ciudad de Duitama que, garantiza la obligación No 180-121536

Entrega voluntaria del local 2-01 del Centro Comercial Innovo Plaza para pagar cánones atrasados de los créditos No 180-122699 y 180-122701, el pago del crédito de tesorería No 2420025690-5.

Con fecha mayo 16 de 2019 el banco, responde la oferta pidiendo que se ajuste nuestra propuesta tal y como reza en la comunicación que allego al despacho. (1folio)

Mediante correo fechado el 16 de mayo de 2019, la empresa que represento, contesto de manera afirmativa a lo requerido por el banco. (1 folio)

Lo anterior es prueba clara, del interés que le asiste al demandado, mucho antes de solicitar la admisión al proceso de reorganización de pasivos y aun después de dicha admisión, como se podrá demostrar más adelante, en entregar de manera voluntaria los bienes objeto de este litigio, muy por el contrario, denota mala fe de la entidad financiera que, valiéndose del poder dominante en la relación comercial, no solo desconoció lo acordado, sino que ahora pretende con la restitución sacar provecho, ya que al decretarse la entrega por vía judicial estaría dando paso al cobro de saldos insolutos, honorarios, intereses de mora y otros, caso que no ocurre con la entrega voluntaria.

## **2-POSICION DOMINANTE DE LA ENTIDAD DEMANDANTE.**

Esta de mostrado que la empresa que represento, ha tenido y tiene hasta hoy, el interés de hacer una restitución voluntaria que, se ha visto truncada por diferentes circunstancias que no son de nuestro ingenio u invención, sino que obedece a trámites burocráticos del banco que, se pueden evidenciar en cada una de las comunicaciones que se anexan como prueba; es de aclarar al despacho que, las obligaciones que se persiguen en este proceso no son las únicas que actualmente tiene Inversiones Inmobiliarias de la Novena, razón por la cual se hizo necesario acudir a la solicitud de admisión al proceso de reorganización contemplada por la ley 1116 de 2006, sin que esto sea excusa para que el banco pudiera continuar con el proceso de recibo de los bienes antes descritos.

En ningún momento La Novena se ha resistido a la entrega, muy por el contrario, hay suficientes pruebas que permiten colegir la buena disposición de la demandada para cerrar la operación, tan cierto como que los parqueaderos y depósitos que se mencionan en los correos y que se deberían incluir en la oferta, no figuraban a nombre del Banco, por error al momento de suscribir las correspondiente escrituras públicas y esta tampoco fue razón para que se continuara con el proceso de entrega, pues como puede verificar el despacho, el 6 de septiembre de año 2019 (escritura 1460 del 6 de septiembre de 2019, Notaria 65 del circulo notarial de Bogotá)se procedió a firmar las escrituras de venta de los parqueaderos y depósitos, cumpliendo con las exigencias del Banco, (sin contraprestación económica alguna, por parte de la entidad demandante) esto simplemente nos demuestra la posición dominante del Banco que, no conforme con los gastos en que nos

hace incurrir con los avalúos, la escrituración de los parqueaderos, y la cuota inicial (ver cuadro anexo de desembolso) después de haber pagado altas sumas de dinero, ahora pretende que la entrega se haga mediante un proceso de restitución, para que los saldos pendientes sean ejecutados por vía judicial, mientras que por entrega voluntaria debe condonar los saldos insolutos.

**3-AL CONTRATO DE LEASEBACK NO SE LE PUEDE APLICAR LAS MISMAS REGLAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A QUE HACE REFERENCIA EL ARTICULO 384 NUMERAL 4TO INCISO SEGUNDO del C.G.P QUE EL ACTOR CITA EN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

En este sentido la Corte Constitucional en sentencia T314-13 fijo su posición respecto de la aplicación de esta norma en los contratos de Leasing, máxime en aquellos casos en los que el demandado hubiese manifestado su interés de defensa, y la excepción a la presentación de los recibos de pago. Es así como en dicho pronunciamiento dice *“En relación con la aplicación de una norma y su interpretación, debe recordarse, que de conformidad con el inciso 2 del artículo 230 de la Constitución, debe la Corte, en ausencia de ley positiva, integrar el ordenamiento mediante la aplicación de la equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina. El principio de la analogía, o argumentum a simili, consagrado en el artículo 8º de la Ley 153 de 1887, supone unas condiciones ineludibles para su aplicación como son las siguientes: a) que no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido; b) que la especie legislada sea semejante a la especie carente de norma, y c) que exista la misma razón para aplicar a la última el precepto estatuido respecto de la primera. De esta manera, en el proceso de integración normativa, la analogía surge como un mecanismo de expansión del derecho frente a aquellos casos en los que no existe regulación alguna. En otras palabras, la analogía implica atribuir al caso no regulado legalmente, las mismas consecuencias jurídicas del caso regulado similarmente. Sin embargo, para que dicho razonamiento sea válido jurídicamente, se requiere que entre los casos exista una semejanza relevante, que además de ser un elemento o factor común a los dos supuestos, corresponda a una razón suficiente para que al caso regulado normativamente se le haya atribuido esa consecuencia específica y no otra.”*

Luego de trabada la Litis el despacho del Juez de conocimiento decide:

“Finalmente, dicha instancia judicial en virtud a lo dispuesto en los numerales 2º y 3º del artículo 424 del C.P.C. resolvió no tener en cuenta la contestación de la demanda ni las excepciones formuladas por la parte demandada, reiterando la advertencia de que no sería oída en el proceso hasta probar haber consignado

a órdenes de ese juzgado el valor adeudado por concepto de cánones o en su defecto aportar las correspondientes consignaciones a favor de la entidad arrendadora (f. 77).”

Consideraciones de la Sala:

“La doctrina constitucional sobre la procedibilidad de la acción de tutela contra sentencias judiciales por haberse incurrido en un defecto fáctico es sumamente clara, pues exige que *“se hayan dejado de valorar pruebas legalmente aducidas al proceso, o que en la valoración de las pruebas legalmente practicadas se haya desconocido manifiestamente su sentido y alcance y, en cualquiera de estos casos, que la prueba sobre la que se contrae la vía de hecho tenga tal trascendencia que sea capaz de determinar el sentido de un fallo. Sólo bajo esos supuestos es posible la tutela de los derechos fundamentales al debido proceso y de acceso a la administración de justicia, de manera que cuando los mismos no satisfagan estas exigencias, no procede el amparo constitucional pues se trata de situaciones que se sustraen al ámbito funcional de esta jurisdicción”*<sup>[52]</sup>

*“En otras palabras, se presenta defecto fáctico **por omisión** cuando el juzgador se abstiene de decretar pruebas. Lo anterior trae como consecuencia 'impedir la debida conducción al proceso de ciertos hechos que resultan indispensables para la solución del asunto jurídico debatido'. Existe defecto fáctico **por no valoración del acervo probatorio**, cuando el juzgador omite considerar pruebas que obran en el expediente bien sea porque 'no los advierte o simplemente no los tiene en cuenta para efectos de fundamentar la decisión respectiva, y en el caso concreto resulta evidente que, de haberse realizado su análisis y valoración, la solución del asunto jurídico debatido variaría sustancialmente.' Hay lugar al defecto fáctico **por valoración defectuosa del material probatorio** cuando o bien 'el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; o cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva' dando paso a un defecto fáctico por no excluir o valorar una **prueba obtenida de manera ilícita**”<sup>[59]</sup>.*

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, solicito al despacho tener por contestada la demanda y debatir en el proceso los argumentos esgrimidos por el demandado, tener en cuenta las pruebas aportadas y conceder a las mismas el valor probatorio que en derecho corresponda.

#### **4-ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA POR PARTE DE LA ENTIDAD DEMANDANTE.**

Al pretender la demandante la restitución del bien con la correspondiente terminación anticipada del contrato, se configura

un enriquecimiento sin causa para la accionante, esto en razón a que se estaría quedando con los dineros entregados por el demandado como prepago del bien adquirido. En el objeto del Leaseback se acordó un precio que en tratándose del leasing inmobiliario se tiene como la cuota inicial o suma prepagada, suma que, en el caso en comento y para el leasing No 180-122700, se elevó a la suma de \$ 565.898. 557.00

Para el leasing No180-122701, la suma prepagada fue de \$211.200. 000.00

Respecto del contrato No 180-122690 el valor de la cuota prepagada fue de \$200.967. 810.00

Sumas de dinero que tendrían que ser devueltas al locatario en razón a que, se tienen como un prepago a la posible opción de compra establecida en el contrato, al no ejercer dicha opción se entiende que dichas sumas de dinero no pueden bajo ninguna circunstancia pasar a ser parte del patrimonio de la entidad financiera, caso contrario se constituye en un enriquecimiento sin causa.

Nótese señor Juez que los valores pactados autorizados por el demandante, y efectivamente pagados para materializar los Leaseback, jamás entraron al patrimonio del locatario que, se desprendió de sus bienes para solicitar unos créditos para amortizar a los mismos créditos u otros, con la misma entidad sin que obtuviera beneficio alguno. (Solicitud de aprobación por parte del banco anexa.) y forma en que los dineros aprobados por la entidad fueron distribuidos en cuadro anexo que se elaboró por parte del departamento de contabilidad y que puede ser corroborado con la entidad financiera.

#### **5-NO PUEDE ATRIBUIRSE AL DEMANDADO LA NEGLIGENCIA PARA LA ENTREGA DE LOS BIENES PERSEGUIDOS JUDICIALMENTE PORQUE HAY OTRAS RAZONES QUE IMPIDEN LA REALIZACION DE ESTA DILIGENCIA**

Como puede observarse en el documento de aprobación de la operación de entrega voluntaria y los posteriores en los que el banco modificó las condiciones del acuerdo, luego de haberse acordado las formas y condiciones de la entrega, haberse entregado formalmente los parqueaderos (se corrieron las respectivas escrituras públicas de venta) y haber nosotros desocupados las oficinas (adjunto certificación de la administración del tiempo que han estado desocupadas las oficinas), transcurrió mucho tiempo sin que la entidad financiera recibiera los inmuebles; lo que frente a esas obligaciones y otras con otras entidades financieras, nos llevaron a tomar la determinación de solicitar la admisión al proceso de reorganización de pasivos de que trata la ley 1116, pero sin que esto fuera motivo o excusa para continuar con el cumplimiento del acuerdo, bajo el entendido que las obligaciones contempladas en el mismo, son leasing que NO son objeto de reestructuración, pues solo se incluyeron las cuotas en mora, así se lo

hemos hecho saber al banco en las diferentes comunicaciones que le hemos enviado y que se aportan como prueba; según se establece en el artículo 3 del decreto legislativo 560/2020 que reza **“Flexibilización en el pago de pequeños acreedores para mitigar su afectación con el proceso de reorganización de la empresa.** A partir de la presentación de la solicitud de admisión a un proceso de reorganización de un deudor afectado por las causas que motivaron la declaratoria del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el deudor podrá pagar anticipadamente a los acreedores laborales no vinculados y a los proveedores no vinculados, titulares de pequeñas acreencias sujetas al proceso de reorganización, que en su total no superen el cinco por ciento (5%) del total del pasivo externo. Para estos efectos, no se requerirá autorización previa del Juez del Concurso, pero deberá contar con la recomendación del promotor, en caso de haber sido designado. El deudor, conjuntamente con el promotor, en caso de haber sido designado, deberán informar al Juez del Concurso sobre tales pagos dentro de los cinco (5) días siguientes a su realización, aportando la lista discriminada de los acreedores, su clase y la cuantía, así como los soportes correspondientes”.

De igual manera y atendiendo al requerimiento del banco, el demandado oficio de manera oportuna a la Superintendencia de Sociedades solicitando la autorización requerida de manera caprichosa por la entidad financiera, (adjunto diferentes correos), sin que a la fecha la entidad haya respondido.

Todos estos hechos nos permiten demostrar que no ha habido de parte del demandado, negligencia o interés de dilatar y muy por el contrario demuestra mala fe del banco e interés de lucrarse de las dificultades que estas empresas como muchas otras, están pasando con ocasión de la pandemia que sacrifico y sigue sacrificando muchos patrimonios y que solo las entidades financieras se han visto beneficiadas y se aprovechan de su poder económico para aumentar su capital.

De igual forma debo manifestar al despacho que en varias oportunidades tal y como consta en los diferentes correos que me permito anexar, le hemos solicitado al banco que se continúe con el proceso de entrega, ya que como lo dice el artículo 3 del decreto legislativo es viable y NO requiere autorización del juez del concurso.

## **6-EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**

La ley 1328 de 2009, aplicable a las entidades financieras, en su artículo 7 ordena:

**“ARTÍCULO 7o. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS ENTIDADES VIGILADAS.** Las entidades vigiladas tendrán las siguientes obligaciones especiales:

(...)

k) **Atender y dar respuesta oportuna a las solicitudes**, quejas o reclamos formulados por los consumidores financieros, siguiendo los procedimientos establecidos para el efecto, las disposiciones consagradas en esta ley y en las demás normas que resulten aplicables." (Negrilla fuera de texto)

Así mismo, en lo relacionado con la responsabilidad de los comerciantes, determinada por su condición de profesionales, aplicable a la entidad demandante, y que implica un especial cuidado en la ejecución de las prestaciones contractuales, la ley 222 de 1995 indica:

**"ARTICULO 23. DEBERES DE LOS ADMINISTRADORES.** Los administradores deben obrar de buena fe, con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Sus actuaciones se cumplirán en interés de la sociedad, teniendo en cuenta los intereses de sus asociados."

Adicionalmente, el artículo 870 del Código de Comercio regula:

**"ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>**. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, **sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.**" (Negrilla fuera de texto)

De igual manera el artículo 1609 del Código Civil indican:

**"ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>**. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

### **PRUEBAS:**

Me permito solicitar al despacho que se tengan como pruebas y decreten las siguientes:

### **DOCUMENTALES:**

- 1-Propuesta de pago para extinguir obligaciones.
- 2-Carta de aprobación de la operación de Leaseback expedida por el banco de Occidente.
- 3-Carta de aprobación del banco con solicitud de ajuste para el cierre de la misma.
- 4-Respuesta de inversiones dando visto bueno. a la entrega de parqueaderos y depósitos.
- 5-Correo del banco donde nos indica que para proceder con la entrega se requiere la autorización previa de la Superintendencia

6-Solicitud a la Súper para autorización de entrega y diferentes correos de asistencia

7-Certificación de la Administración de torres unidas que denota el tiempo que estuvieron las oficinas desocupadas

8-Tablas de amortización de los diferentes contratos

### **TESTIMONIALES:**

Interrogatorio de parte que le formulare por escrito o de manera presencial a:

- 1- Dr. Álvaro Sarmiento: en su condición de vicepresidente de normalización de activos de la entidad demandante, a quien le consta las manifestaciones hecha por esta defensa, por ser la persona que, en representación de la entidad financiera, acordó recibir los inmuebles mediante la figura de la entrega voluntaria.
- 2- José Durfay Garzón Guzmán: deudor solidario, que fue la persona que se reunió con el Dr. Álvaro Sarmiento para llegar a un acuerdo de entrega voluntaria de los bienes objeto de este proceso.

Loa anteriores testigos se pueden ubicar en:

- a) ÁLVARO SARMIENTO: en la carrera 13 No 26<sup>a</sup>-47, piso 8 de la ciudad de Bogotá.
- b) JOSÉ DURFAY GARZÓN G. en la Calle 1<sup>a</sup> No 15-17 este, de la ciudad de Cajicá (Cundí.)

### **SOLICITUDES:**

#### **PRINCIPAL:**

De acuerdo a lo expuesto por esta defensa, solicitamos muy comedidamente a la señora Juez, despachar de manera negativa, todas y cada una de las pretensiones de la demanda y ordenar a la demandada que atienda lo expresado en sus comunicaciones para que se proceda con el recibo de los bienes que de manera voluntaria se había acordado con la parte demandada.

#### **SUBSIDIARIA:**

En caso de no conceder la petición principal y ordenar la entrega judicial, se ordene al Demandante a devolver las sumas de dinero pagadas como anticipo al negocio de Leaseback, porque de lo contrario como ya se dijo, se estaría configurando un enriquecimiento sin causa para la entidad Demandante.

De la señora Juez con respeto y agradecimiento,

Cordial saludo.



**HERNANDO GARZON GUZMAN**

C.C. No 11.375.244

T.P. No 68.471 del C. S. de la J.

ANEXO 36 FOLIOS

PLAN DE AMORTIZACION

Contrato No: 180 122700  
 Cliente : 900427794 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOBIA S.A.S  
 U. Comercial: 2044 2044 Luisa Giselle Triana Rodriguez  
 Sucursal: 95 Leasing  
 Oficina: 279 Santate de Bogota D.C.  
 Medialidad: LEIN L. Inmobiliario  
 Estado del contrato: Vigente

FECHA : 26/08/18  
 HORA : 13:52:18  
 USUARIO: SOCHCA

Fecha Apertura: 2018/01/30 Fecha Constitucion: 2018/ 3/23 Dia de pago: 23 Forma de Pago: V Plazo: 120  
 Tasa: DTF ( 4,420000000) + 5,250000000 Puntos Saldo: 1.342.491.423,00 TLR: 0,819069900  
 Valor Contrato: 1.866.328.524,00 Pesos  
 Opcion de Compra: 12.204.300,00  
 Canon: 19.161.186,00 Vencido

Quilbre	Longitud	Periodo	Canon	Long. Escalon	Tipo Incremento	INCFEMERTO	ESCALON	Valor Incremento	Amortizacion	Per	VARIACTOR	Techo
1	120	Meses	1 Meses	Canones	Geometrico	0,00	1					
2	Meses	Meses	Canones	Canones	Geometrico	0,00						
3	Meses	Meses	Canones	Canones	Geometrico	0,00						

Mes	Ano	Canon	Extracordinaria	Financiero	TA	Amortizacion	S	A	D	O	Es Va
Mar/2018		0,00	565.893.557,00	0,00	0,00	0,00	1.320.429.967,00				
Abr/2018		11.293.066,00	0,00	11.293.066,00	0,86	0,00	1.320.429.967,00				V
May/2018		11.179.236,00	0,00	11.179.236,00	0,85	0,00	1.320.429.967,00				V
Jun/2018		10.985.817,00	0,00	10.985.817,00	0,83	0,00	1.320.429.967,00				V
Jul/2018		10.837.982,00	22.061.456,00	10.837.982,00	0,82	0,00	1.342.491.423,00				V
Ago/2018		0,00	0,00	10.995.943,00	0,82	18.995.943,00	1.352.487.366,00				G
Sep/2018		0,00	0,00	11.096.008,00	0,82	11.096.008,00	1.364.573.374,00				G
Oct/2018		0,00	0,00	11.176.810,00	0,82	11.176.810,00	1.375.750.184,00				G
Nov/2018		0,00	0,00	11.263.356,00	0,82	11.263.356,00	1.387.019.540,00				G
Dic/2018		0,00	0,00	11.350.551,00	0,82	11.350.551,00	1.399.379.191,00				G
Jan/2019		19.161.186,00	0,00	11.453.703,00	0,82	7.707.453,00	1.350.671.708,00				V
Feb/2019		19.161.186,00	0,00	11.326.926,00	0,82	7.770.613,00	1.347.901.095,00				V
Mar/2019		19.161.186,00	0,00	11.262.759,00	0,82	7.834.280,00	1.335.066.835,00				V
Abr/2019		19.161.186,00	0,00	11.198.065,00	0,82	7.898.428,00	1.327.166.407,00				V
May/2019		19.161.186,00	0,00	11.132.841,00	0,82	7.965.121,00	1.329.205.286,00				V
Jun/2019		19.161.186,00	0,00	11.067.003,00	0,82	8.028.245,00	1.351.176.541,00				V
Jul/2019		19.161.186,00	0,00	11.000.787,00	0,82	8.094.103,00	1.343.092.938,00				V
Ago/2019		19.161.186,00	0,00	10.933.349,00	0,82	8.158.399,00	1.334.922.439,00				V
Sep/2019		19.161.186,00	0,00	10.866.561,00	0,82	8.227.338,00	1.325.695.201,00				V
Oct/2019		19.161.186,00	0,00	10.798.622,00	0,82	8.294.625,00	1.312.400.576,00				V
Nov/2019		19.161.186,00	0,00	10.730.127,00	0,82	8.362.564,00	1.310.038.012,00				V
Dic/2019		19.161.186,00	0,00	10.661.079,00	0,82	8.431.059,00	1.301.606.953,00				V
Jan/2020		19.161.186,00	0,00	10.591.449,00	0,82	8.500.116,00	1.293.106.837,00				V
Feb/2020		19.161.186,00	0,00	10.521.256,00	0,82	8.569.737,00	1.284.537.100,00				V
Mar/2020		19.161.186,00	0,00	10.450.499,00	0,82	8.639.930,00	1.275.897.170,00				V
Abr/2020		19.161.186,00	0,00	10.379.143,00	0,82	8.710.697,00	1.267.186.473,00				V
May/2020		19.161.186,00	0,00	10.307.012,00	0,82	8.782.043,00	1.258.404.430,00				V
Jun/2020		19.161.186,00	0,00	10.234.691,00	0,82	8.853.974,00	1.249.550.456,00				V
Jul/2020		19.161.186,00	0,00	10.161.577,00	0,82	8.926.495,00	1.240.623.961,00				V
Ago/2020		19.161.186,00	0,00	10.094.577,00	0,82	8.999.609,00	1.231.624.582,00				V

Refinanciacion

Contrato No: 180 121536  
Cliente : 56042794 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOTORIA S.A.S  
U.Cementeril: 2044 2044 Luisa Giselle Triana Rodriguez  
Sector: 95 Jausing  
Oficina: 279 Sanate de Bogota D.C.  
Medialidad: IBM U. Inmobiliaria  
Estado del contrato: Vigente

FECHA : 28/08/19  
HORA : 13:51:42  
USUARIO: SOCHOA

Fecha Apertura: 2017/11/16 Fecha Constitucion: 2017/12/12 Dia de pago: 12 Forma de Pago: V Plazo: 120  
Mora: DTF -4,430000000 + 5,250000000 Funtos  
Valor Contrato: 605.857.840,00 Pesos Saldo: 616.070.988,00  
Opcion de Compra: 6.058.578,00 Canon: 8.944.042,00 Vencido  
Quiebre Longitud Periodo Canon Long. Escalon Tipo Incremento Valor Incremento Par Piso Techo

1	120 Meses	1 Meses	Canones	Geometrico	0,00	1
2	Meses	Meses	Canones	Geometrico	0,00	
3	Meses	Meses	Canones	Geometrico	0,00	

Mes	Año	Canon	Extraordinaria	Componente	Financiero	TA	Amortizacion	Sald	Es Va
Dic/2017		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Ene/2018		5.354.122,00	0,00	5.354.122,00	0,88	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Feb/2018		5.291.378,00	0,00	5.291.378,00	0,87	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Mar/2018		5.234.790,00	0,00	5.234.790,00	0,87	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Abr/2018		5.181.640,00	0,00	5.181.640,00	0,85	0,00	0,00	605.857.840,00	V
May/2018		5.135.523,00	0,00	5.135.523,00	0,85	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Jun/2018		5.113.745,00	0,00	5.113.745,00	0,84	0,00	0,00	605.857.840,00	V
Jul/2018		5.181.441,00	13.406.107,00	4.988.482,00	0,82	3.152.953,00	0,00	616.070.988,00	V
Ago/2018		0,00	0,00	5.051.356,00	0,82	3.051.356,00	0,00	621.122.344,00	V
Sep/2018		0,00	0,00	5.092.774,00	0,82	5.092.774,00	0,00	626.215.118,00	V
Oct/2018		0,00	0,00	5.134.531,00	0,82	5.134.531,00	0,00	631.349.649,00	V
Nov/2018		0,00	0,00	5.176.631,00	0,82	5.176.631,00	0,00	636.526.280,00	V
Dic/2018		0,00	0,00	5.219.076,00	0,82	5.219.076,00	0,00	641.745.356,00	V
Ene/2019		8.944.042,00	0,00	5.261.863,00	0,82	3.682.114,00	0,00	639.063.182,00	V
Feb/2019		8.944.042,00	0,00	5.231.677,00	0,82	3.712.365,00	0,00	634.350.817,00	V
Mar/2019		8.944.042,00	0,00	5.201.238,00	0,82	3.742.804,00	0,00	629.608.013,00	V
Abr/2019		8.944.042,00	0,00	5.170.550,00	0,82	3.772.492,00	0,00	624.834.521,00	V
May/2019		8.944.042,00	0,00	5.139.609,00	0,82	3.804.421,00	0,00	620.030.088,00	V
Jun/2019		8.944.042,00	0,00	5.108.415,00	0,82	3.835.526,00	0,00	615.194.482,00	V
Jul/2019		8.944.042,00	0,00	5.076.966,00	0,82	3.867.076,00	0,00	610.327.386,00	V
Ago/2019		8.944.042,00	0,00	5.045.259,00	0,82	3.898.783,00	0,00	611.402.503,00	V
Sep/2019		8.944.042,00	0,00	5.013.292,00	0,82	3.930.750,00	0,00	607.467.353,00	V
Oct/2019		8.944.042,00	0,00	4.981.662,00	0,82	3.962.980,00	0,00	603.524.273,00	V
Nov/2019		8.944.042,00	0,00	4.949.568,00	0,82	3.995.474,00	0,00	599.539.399,00	V
Dic/2019		8.944.042,00	0,00	4.918.808,00	0,82	4.028.214,00	0,00	595.511.155,00	V
Ene/2020		8.944.042,00	0,00	4.888.780,00	0,82	4.061.282,00	0,00	591.449.903,00	V
Feb/2020		8.944.042,00	0,00	4.849.488,00	0,82	4.094.582,00	0,00	587.355.341,00	V
Mar/2020		8.944.042,00	0,00	4.815.908,00	0,82	4.129.124,00	0,00	583.227.207,00	V
Abr/2020		8.944.042,00	0,00	4.782.060,00	0,82	4.161.982,00	0,00	579.065.225,00	V
May/2020		8.944.042,00	0,00	4.747.934,00	0,82	4.196.109,00	0,00	574.869.117,00	V

PLAN DE AMORTIZACION

Contrato No: 180 123699  
 Cliente : 900427794 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA MONTANA S.A.S  
 U Comercial: 2044 2044 Luisa Giselle Triana Rodriguez  
 Sucursal: 95 Leasing  
 Oficina: 279 Santafe de Bogota D.C.  
 Modalidad: LEIN L. Inmobiliario  
 Estado del contrato: Vigente

FECHA : 26/08/16  
 HORA : 13:56:16  
 USUARIO: SOCHOA

Fecha Apertura: 2018/01/30 Fecha Constitucion: 2018/ 3/23 Dia de pago: 23 Forma de Pago: V FIASCO: 120  
 Tasa: DTZ ( 4,42000000) + 5,25000000 Puntos TIR: 0,818069900  
 Valor Contrato: 659.892.700,00 Pesos Saldo: 476.759.585,90 Vencido  
 Opcion de Compra: 4.689.248,90 Canon: 6.802.746,00

1	120	Meses	1	Meses	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Long. Escalon	Tipo Incremento	Valor Incremento	Per	VARIACTOR	Per	FISO	Techo
1	120	Meses	1	Meses	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Long. Escalon	Tipo Incremento	Valor Incremento	Per	VARIACTOR	Per	FISO	Techo
2	Meses	Meses	Meses	Meses	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Canones	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico
3	Meses	Meses	Meses	Meses	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Canones	Canones	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico	Geométrico

Mes	Año	Canon	Extraordinaria	Financiero	Ta	Amortizacion	S	l	d	Es	Ya
Mar/2018		0,00	200,967,810,00	0,00	0,00	0,00	458,924,890,00				
Abr/2018		4,010,511,00	0,00	4,010,511,00	0,00	0,00	468,924,890,00				
May/2018		3,970,088,00	0,00	3,970,088,00	0,86	0,00	468,924,890,00				
Jun/2018		3,901,392,00	0,00	3,901,392,00	0,83	0,00	468,924,890,00				
Jul/2018		3,848,898,00	7,8234,695,90-	3,848,898,00	0,82	0,00	476,759,585,90				
Ago/2018		0,00	0,00	3,904,994,00	0,82	0,00	480,654,579,00				
Sep/2018		0,00	0,00	3,936,979,00	0,82	0,00	484,601,568,00				
Oct/2018		0,00	0,00	3,969,226,00	0,82	0,00	488,570,784,00				
Nov/2018		0,00	0,00	4,001,726,00	0,82	0,00	492,572,528,00				
Dic/2018		0,00	0,00	4,034,513,00	0,82	0,00	496,607,033,00				
Ene/2019		5,802,746,00	0,00	4,067,553,00	0,82	2,735,137,00	499,971,848,00				
Feb/2019		6,802,746,00	0,00	4,043,156,00	0,82	2,757,590,00	491,114,258,00				
Mar/2019		6,802,746,00	0,00	4,022,569,00	0,82	2,780,177,00	488,334,079,00				
Abr/2019		6,802,746,00	0,00	3,999,797,00	0,82	2,802,949,00	485,531,130,00				
May/2019		6,802,746,00	0,00	3,976,839,00	0,82	2,825,907,00	482,705,223,00				
Jun/2019		6,802,746,00	0,00	3,953,653,00	0,82	2,849,053,00	479,856,178,00				
Jul/2019		6,802,746,00	0,00	3,930,357,00	0,82	2,872,389,00	476,987,865,00				
Ago/2019		6,802,746,00	0,00	3,906,830,00	0,82	2,895,916,00	474,087,865,00				
Sep/2019		6,802,746,00	0,00	3,883,111,00	0,82	2,919,635,00	471,169,230,00				
Oct/2019		6,802,746,00	0,00	3,859,197,00	0,82	2,943,549,00	468,254,691,00				
Nov/2019		6,802,746,00	0,00	3,835,087,00	0,82	2,967,659,00	465,257,022,00				
Dic/2019		6,802,746,00	0,00	3,810,780,00	0,82	2,991,966,00	462,265,056,00				
Ene/2020		6,802,746,00	0,00	3,786,274,00	0,82	3,016,472,00	459,248,594,00				
Feb/2020		6,802,746,00	0,00	3,761,567,00	0,82	3,041,179,00	456,207,405,00				
Mar/2020		6,802,746,00	0,00	3,736,667,00	0,82	3,066,089,00	453,141,316,00				
Abr/2020		6,802,746,00	0,00	3,711,544,00	0,82	3,091,202,00	450,050,114,00				
May/2020		6,802,746,00	0,00	3,686,225,00	0,82	3,116,521,00	446,933,593,00				
Jun/2020		6,802,746,00	0,00	3,660,658,00	0,82	3,142,062,00	443,791,543,00				
Jul/2020		6,802,746,00	0,00	3,634,763,00	0,82	3,167,793,00	440,623,763,00				
Ago/2020		6,802,746,00	0,00	3,609,017,00	0,82	3,193,729,00	437,430,023,00				

Refinanciación

PLAN DE AMORTIZACION

PLAN DE AMORTIZACION

Contrato No: 130 122701  
 Cliente: 900427794 INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S  
 U.C. No: 2044 2044 Luisa Giselle Triana Rodriguez  
 Oficina: 95 Leasing  
 Domicilio: 279 Sanate de Bogota D.C.  
 Estado del contrato: Vigente

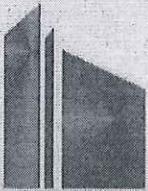
FECHA: 28/08/19  
 HORA: 13:51:55  
 USUARIO: SORCANA

Fecha Apertura: 2018/01/30 Fecha Constitucion: 2018/4/19 Dia de Pago: 19 Forma de Pago: V Plazo: 120  
 Tasa: DTZ ( 4.390000000) + 5.250000000 Puntos Saldo: 501.023.281,00 TIR: 0.816487100  
 Valor Contrato: 704.000.000,00 Pesos  
 Opcion de Compra: 4.928.000,00 Canon: 7.100.306,00 Vencido  
 Quilote Longitud Periodo Canon Long. Escalon Tipo Incremento Valor Incremento Per Piso Techo

Mes	Año	Canon	Extrordinaria	Componente Financiero	Tasa	Amortizacion	Saldo	Es
May/2018		0,00	211.200.000,00	0,00	0,00	452.800.000,00	V	
Jun/2018		4.180.718,00	0,00	4.180.718,00	0,82	492.800.000,00	V	
Jul/2018		4.095.791,00	0,00	4.095.791,00	0,83	497.800.000,00	V	
Ago/2018		4.044.863,00	6.229.281,00	4.044.863,00	0,83	501.023.281,00	V	
Sep/2018		0,00	0,00	4.090.839,00	0,82	505.100.100,00	G	
Oct/2018		0,00	0,00	4.124.241,00	0,82	509.244.361,00	G	
Nov/2018		0,00	0,00	4.157.915,00	0,82	513.402.276,00	G	
Dic/2018		0,00	0,00	4.191.863,00	0,82	517.594.139,00	G	
Ene/2019		0,00	0,00	4.226.089,00	0,82	521.820.228,00	G	
Feb/2019		7.100.306,00	0,00	4.260.595,00	0,82	526.080.723,00	G	
Mar/2019		7.100.306,00	0,00	4.297.409,00	0,82	530.378.132,00	G	
Abr/2019		7.100.306,00	0,00	4.337.409,00	0,82	534.715.541,00	G	
May/2019		7.100.306,00	0,00	4.380.467,00	0,82	539.105.949,00	G	
Jun/2019		7.100.306,00	0,00	4.427.709,00	0,82	543.548.658,00	G	
Jul/2019		7.100.306,00	0,00	4.478.251,00	0,82	548.047.409,00	G	
Ago/2019		7.100.306,00	0,00	4.532.093,00	0,82	552.599.502,00	G	
Sep/2019		7.100.306,00	0,00	4.589.235,00	0,82	557.306.737,00	G	
Oct/2019		7.100.306,00	0,00	4.649.679,00	0,82	562.069.116,00	G	
Nov/2019		7.100.306,00	0,00	4.713.425,00	0,82	566.887.541,00	G	
Dic/2019		7.100.306,00	0,00	4.780.473,00	0,82	571.761.914,00	G	
Ene/2020		7.100.306,00	0,00	4.850.829,00	0,82	576.693.343,00	G	
Feb/2020		7.100.306,00	0,00	4.924.495,00	0,82	581.684.838,00	G	
Mar/2020		7.100.306,00	0,00	5.001.470,00	0,82	586.736.398,00	G	
Abr/2020		7.100.306,00	0,00	5.081.861,00	0,82	591.848.259,00	G	
May/2020		7.100.306,00	0,00	5.165.768,00	0,82	597.021.527,00	G	
Jun/2020		7.100.306,00	0,00	5.253.193,00	0,82	602.265.320,00	G	
Jul/2020		7.100.306,00	0,00	5.344.146,00	0,82	607.579.646,00	G	
Ago/2020		7.100.306,00	0,00	5.438.737,00	0,82	612.964.483,00	G	
Sep/2020		7.100.306,00	0,00	5.536.976,00	0,82	618.419.829,00	G	

Mes	Año	Canon	Extrordinaria	Componente Financiero	Tasa	Amortizacion	Saldo	Es
May/2018		0,00	211.200.000,00	0,00	0,00	452.800.000,00	V	
Jun/2018		4.180.718,00	0,00	4.180.718,00	0,82	492.800.000,00	V	
Jul/2018		4.095.791,00	0,00	4.095.791,00	0,83	497.800.000,00	V	
Ago/2018		4.044.863,00	6.229.281,00	4.044.863,00	0,83	501.023.281,00	V	
Sep/2018		0,00	0,00	4.090.839,00	0,82	505.100.100,00	G	
Oct/2018		0,00	0,00	4.124.241,00	0,82	509.244.361,00	G	
Nov/2018		0,00	0,00	4.157.915,00	0,82	513.402.276,00	G	
Dic/2018		0,00	0,00	4.191.863,00	0,82	517.594.139,00	G	
Ene/2019		0,00	0,00	4.226.089,00	0,82	521.820.228,00	G	
Feb/2019		7.100.306,00	0,00	4.260.595,00	0,82	526.080.723,00	G	
Mar/2019		7.100.306,00	0,00	4.297.409,00	0,82	530.378.132,00	G	
Abr/2019		7.100.306,00	0,00	4.337.409,00	0,82	534.715.541,00	G	
May/2019		7.100.306,00	0,00	4.380.467,00	0,82	539.105.949,00	G	
Jun/2019		7.100.306,00	0,00	4.427.709,00	0,82	543.548.658,00	G	
Jul/2019		7.100.306,00	0,00	4.478.251,00	0,82	548.047.409,00	G	
Ago/2019		7.100.306,00	0,00	4.532.093,00	0,82	552.599.502,00	G	
Sep/2019		7.100.306,00	0,00	4.589.235,00	0,82	557.306.737,00	G	
Oct/2019		7.100.306,00	0,00	4.649.679,00	0,82	562.069.116,00	G	
Nov/2019		7.100.306,00	0,00	4.713.425,00	0,82	566.887.541,00	G	
Dic/2019		7.100.306,00	0,00	4.780.473,00	0,82	571.761.914,00	G	
Ene/2020		7.100.306,00	0,00	4.850.829,00	0,82	576.693.343,00	G	
Feb/2020		7.100.306,00	0,00	4.924.495,00	0,82	581.684.838,00	G	
Mar/2020		7.100.306,00	0,00	5.001.470,00	0,82	586.736.398,00	G	
Abr/2020		7.100.306,00	0,00	5.081.861,00	0,82	591.848.259,00	G	
May/2020		7.100.306,00	0,00	5.165.768,00	0,82	597.021.527,00	G	
Jun/2020		7.100.306,00	0,00	5.253.193,00	0,82	602.265.320,00	G	
Jul/2020		7.100.306,00	0,00	5.344.146,00	0,82	607.579.646,00	G	
Ago/2020		7.100.306,00	0,00	5.438.737,00	0,82	612.964.483,00	G	
Sep/2020		7.100.306,00	0,00	5.536.976,00	0,82	618.419.829,00	G	

Mes	Año	Canon	Extrordinaria	Componente Financiero	Tasa	Amortizacion	Saldo	Es
May/2018		0,00	211.200.000,00	0,00	0,00	452.800.000,00	V	
Jun/2018		4.180.718,00	0,00	4.180.718,00	0,82	492.800.000,00	V	
Jul/2018		4.095.791,00	0,00	4.095.791,00	0,83	497.800.000,00	V	
Ago/2018		4.044.863,00	6.229.281,00	4.044.863,00	0,83	501.023.281,00	V	
Sep/2018		0,00	0,00	4.090.839,00	0,82	505.100.100,00	G	
Oct/2018		0,00	0,00	4.124.241,00	0,82	509.244.361,00	G	
Nov/2018		0,00	0,00	4.157.915,00	0,82	513.402.276,00	G	
Dic/2018		0,00	0,00	4.191.863,00	0,82	517.594.139,00	G	
Ene/2019		0,00	0,00	4.226.089,00	0,82	521.820.228,00	G	
Feb/2019		7.100.306,00	0,00	4.260.595,00	0,82	526.080.723,00	G	
Mar/2019		7.100.306,00	0,00	4.297.409,00	0,82	530.378.132,00	G	
Abr/2019		7.100.306,00	0,00	4.337.409,00	0,82	534.715.541,00	G	
May/2019		7.100.306,00	0,00	4.380.467,00	0,82	539.105.949,00	G	
Jun/2019		7.100.306,00	0,00	4.427.709,00	0,82	543.548.658,00	G	
Jul/2019		7.100.306,00	0,00	4.478.251,00	0,82	548.047.409,00	G	
Ago/2019		7.100.306,00	0,00	4.532.093,00	0,82	552.599.502,00	G	
Sep/2019		7.100.306,00	0,00	4.589.235,00	0,82	557.306.737,00	G	
Oct/2019		7.100.306,00	0,00	4.649.679,00	0,82	562.069.116,00	G	
Nov/2019		7.100.306,00	0,00	4.713.425,00	0,82	566.887.541,00	G	
Dic/2019		7.100.306,00	0,00	4.780.473,00	0,82	571.761.914,00	G	
Ene/2020		7.100.306,00	0,00	4.850.829,00	0,82	576.693.343,00	G	
Feb/2020		7.100.306,00	0,00	4.924.495,00	0,82	581.684.838,00	G	
Mar/2020		7.100.306,00	0,00	5.001.470,00	0,82	586.736.398,00	G	
Abr/2020		7.100.306,00	0,00	5.081.861,00	0,82	591.848.259,00	G	
May/2020		7.100.306,00	0,00	5.165.768,00	0,82	597.021.527,00	G	
Jun/2020		7.100.306,00	0,00	5.253.193,00	0,82	602.265.320,00	G	
Jul/2020		7.100.306,00	0,00	5.344.146,00	0,82	607.579.646,00	G	
Ago/2020		7.100.306,00	0,00	5.438.737,00	0,82	612.964.483,00	G	
Sep/2020		7.100.306,00	0,00	5.536.976,00	0,82	618.419.829,00	G	



TORRES UNIDAS DOS  
CENTRO EMPRESARIAL  
NIT. 900.220.053-9

EL EDIFICIO TORRES UNIDAS 2 P. H.  
Nit. 900.220.053-9

CERTIFICA:

Que la oficina 2101 -2102, a nombre de PAPLICA CORP con NIT 900.206.267-1, ubicada en las instalaciones de este edificio, estuvieron vacantes desde el año 2019 hasta enero del 2022.

Dada en Bogotá D.C. a los tres (3) días del mes de Marzo de 2022.

Cordialmente,

ELIANA GORDILLO ESPITIA.  
GERENTE ACTIVO  
Edificio Torres Unidas 2 P.H.  
MTS Consultoria + Gestión S.A.S

**EDIFICIO TORRES UNIDAS 2 P.H.**

Av. Carrera 9 No. 113-52 Piso 4 - ADMINISTRACION  
PBX: 214 0544 - Bogotá, D.C. - E-mail: asistentetu2@mts.com.co



SUPERINTENDENCIA  
DE SOCIEDADES

← Sticker ENTRADA



Al contestar cite: 2022-01-013437

N° Radicado: 2022-01-013437

Fecha: 18/01/2022 14:30

Remitente: 900427794-INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA  
NOVENA SAS EN REORGANIZACION

Folios: 1

Anexos: SI

**Fecha:** viernes,  
14 de enero de 2022 (16:27)

**Remitente:**  
macesa\_44@hotmail.com

**Asunto:**  
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN

**Cuerpo:**  
Cordialmente,

MARTHA CECILIA SALAZAR JIMÉNEZ  
Promotora

Bogotá D.C., 13 de enero de 2022

Doctora

**VERÓNICA ORTEGA ALVAREZ**

Coordinadora Grupo de Procesos de Reorganización y Liquidación A

**SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES**

E. S. D.

**REF. INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN**

**EXP. 76787**

**NIT. 900.427.794-8**

**ASUNTO: Solicitud Cita Presencial**

**HERNANDO GARZÓN GUZMAN**, en mi condición de representante legal de la sociedad de la referencia y **MARTHA CECILIA SALAZAR JIMÉNEZ**, como promotora designada por esa Superintendencia para el proceso de reorganización, comedidamente nos permitimos acudir ante su Despacho en procura de que usted se sirva programar una cita presencial para tratar los temas que se pasan a relacionar a continuación, de los cuales se han radicado varios memoriales ante esa entidad:

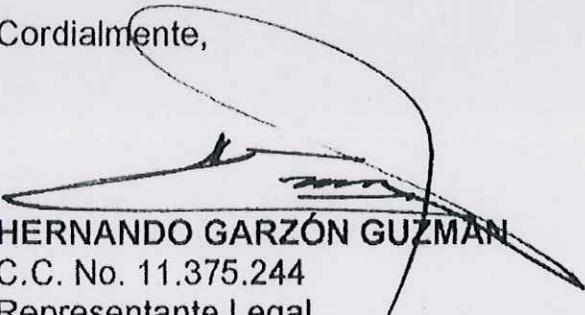
**AUTORIZACIÓN RESTITUCIÓN DE INMUEBLES BAJO MODALIDAD LEASING:**

Radicados Nos. 2020-03-011460 de 21/10/2020, 2021-01- 030231 de 09/02/2021, 2021-01-053738 de 25/02/2021, 2021-01-140402 de 14/04/2021, 2021-01-375500 de 01/06/2021, 2021-01-543543 de 07/09/2021 y 2021-01-626028 de 22/10/2021; en las cuales se está solicitando autorización para la restitución de los bienes objeto de los contratos de leasing allí mencionados.

**AUTORIZACIÓN VENTA DE INMUEBLES:** Radicados Nos. 2021-01-559643 de 15/09/2021 y 2021-01-626063 de 22/10/2021; en los cuales se está solicitando autorización para vender inmuebles que hacen parte del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTIA** denominado **DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA** cuya vocera es **ALIZANZA FIDUCIARIA**.

Agradecemos la atención que se sirva prestar a la presente solicitud.

Cordialmente,



**HERNANDO GARZÓN GUZMAN**

C.C. No. 11.375.244

Representante Legal

Inversiones Inmobiliarias de la Novena S.A.S. en reorganización



**MARTHA CECILIA SALAZAR JIMÉNEZ**

Promotora

reorganizacionlanovena@outlook.com

---

De: Reorganización Inversiones La Novena <reorganizacionlanovena@outlook.com>  
Enviado el: miércoles, 21 de octubre de 2020 12:52 p.m.  
Para: webmaster@supersociedades.gov.co  
Asunto: RV: INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS EN REORGANIZACION. EXPEDIENTE 76787  
Datos adjuntos: solicitud-3.pdf; CONTRATO LEASING LOCAL 2-26.pdf; leasing casa a38.pdf; leasing of 2102.pdf; ESTADO DE CUENTA LEASING LOCAL 226 APICALA Y OD 2102.pdf

ASUNTO :SOLICITUD RESTITUCION DE ACTIVOS EN LEASING.

Cordial Saludo. Envío Solicitud de autorización de Restitución de Activos bajo la modalidad de LEASING; Para lo cual Anexo:

1. Solicitud Firmada por Representante Legal y Promotor de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SAS EN REORGANIZACION
2. Copia de Contratos de Leasing: Local 2-26,Casa A38 y Oficina 2102
3. Copia del Estado de las obligaciones
4. Correo de Aprobación por parte el Banco de occidente , el cual se encuentra en la parte inferior de este correo.

De: Rosa Melfi Cubides Cubides  
Enviado el: lunes, 14 de septiembre de 2020 04:26 p.m.  
Para: hernando garzon guzman <garzonh2000@yahoo.es>; durfav44@gmail.com  
CC: Monica Cardenas Sanchez <mcardenass@bancodeoccidente.com.co>; Mauricio Serrano Forero <MSerrano@bancodeoccidente.com.co>; Jimena Andrea Garzon Diaz <JGarzonD@bancodeoccidente.com.co>  
Asunto: CONDICIONES LA NOVENA Y PAPICLA

Buenas Tardes,

Señores:  
Jose Durfay Garzon Guzman  
Hernando Garzon Guzman,

Según reunión sostenida el día de hoy, enviamos las condiciones aprobadas por el banco, para la Dación y restitución, solicitamos carta de aceptación firmada por cada representante legal de cada empresa, y la aprobación de supersociedades.

Quedamos atentos,

Señores:

INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS

Nit 900.427.794

PAPICLA CORP.

Nit 900.206.267

Condiciones aprobadas por comité.

1. Dación en pago de 5 parqueaderos (parqueaderos No. 19, 20, 21, 22 y 23) y 2 depósitos (depósitos No. 1 y 2) del Edificio Torres Unidas 2 Centro Empresarial P.H. ubicado en la Avenida Carrera 9 No. 113-52, Urbanización Santa Ana Occidental, Bogotá D.C. (MI No. 50N-20548192, 50N-20548193, 50N-20548194, 50N-20548195, 50N-20548196, 50N-20548231, 50N-20548232).
2. Dación en pago del Local 2-01 del Centro Comercial y de Oficinas Innovo Plaza Urbanización Salesiano ubicado en la Calle 18 No. 12-53, Duitama, Boyacá (MI 074-87579).
3. Restitución voluntaria del Local 2-26 del Centro Comercial y de Oficinas Innovo Plaza Urbanización Salesiano ubicado en la Calle 18 No. 12-53, Duitama, Boyacá. Asociado al contrato leasing No. 180-121536 (MI 074-87606).
4. Restitución voluntaria de las Oficinas 2101 (MI 50N-20548342) y 2102 (MI 50N-20548343) del Edificio Torres Unidas 2 Centro Empresarial P.H. ubicado en la Avenida Carrera 9 No. 113-52, Urbanización Santa Ana Occidental, Bogotá D.C. Asociado a los contratos No. 180-121525 y 180-122700.

Para cubrir las siguientes obligaciones:

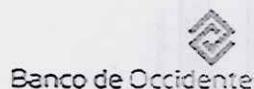
1. Cancelación total de saldos Pre y Pos de los contratos: No. 180-121536 y No. 180-122700 a nombre de para INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS, y No. 180-121525 a nombre de PAPICLA CORP.
2. Cancelación de deudores y gastos asociados con las daciones y restituciones.
3. Saldo hasta restante cubrirá donde alcance en el siguiente orden pagos de: saldos Pos vencidos de los contratos No. 180-122701 y 180-122699 a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS, contrato No. 180-62848 a nombre de PAPICLA CORP. y cartera No. 24200256905 a nombre de INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS.

Nota: lo anterior sujeto a aprobación de la Supertintendencia de Sociedades dada la admisión a Ley 1116.

Teléfonos de contacto:

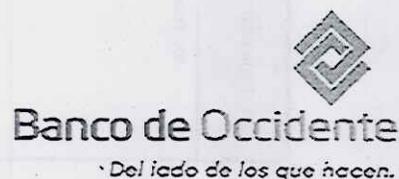
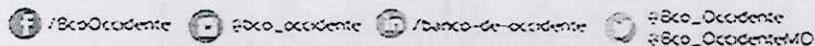
Mauricio Serrano. 7464000 Ext 18255

Cordialmente,



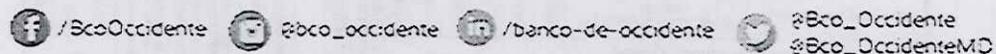
**Rosa Melfi Cubides Cubides**  
Analista de Normalización | División de Normalización de Activos  
Vicepresidencia Jurídica

Tel: (1) 7464000 Ext. 16637 – Bogotá  
Dir.: Carrera 13 No 26 A – 47 Piso 8  
Email: RCubidesC@bancodeoccidente.com.co  
www.bancodeoccidente.com.co



**Mauricio Serrano Forero**  
Gerente Normalización Bogotá | UNA  
Vicepresidencia Jurídica

Tel: (1) 7462250 Ext: 16255 - DG Bogotá  
Dir: Carrera 13 # 26A-47 - Piso 8  
Email: mserrano@bancodeoccidente.com.co  
www.bancodeoccidente.com.co



Aviso Legal: Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso del individuo o entidad a la cual está direccionado y puede contener información que no es de carácter público, de uso privilegiado o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

Aviso Legal: Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso del individuo o entidad a la cual está direccionado y puede contener información que no es de carácter público, de uso privilegiado o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

## Rosa Ster Rincon

---

**Asunto:**

RV: Re:

**De:** Durfay Garzon <durfay44@gmail.com>

**Enviado el:** jueves, 16 de mayo de 2019 04:48 p.m.

**Para:** Monica Cardenas Sanchez <mcardenass@bancodeoccidente.com.co>

**CC:** Eugenia Arizmendi <earismendi@papiclacorp.com>; Rosa Ster Rincon <rrincon@papiclacorp.com>; Alvaro Sarmiento Diaz <ASarmientoD@bancodeoccidente.com.co>; Jimena Andrea Garzon Diaz <JGarzonD@bancodeoccidente.com.co>

**Asunto:** Re:

Mónica .

Es correcta tu observación. Deben entrar los depósitos y parqueaderos

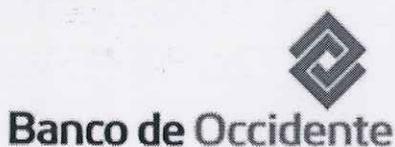
Cordial saludo,  
José Durfay

El jue., 16 may. 2019 a las 16:38, Monica Cardenas Sanchez (<[mcardenass@bancodeoccidente.com.co](mailto:mcardenass@bancodeoccidente.com.co)>) escribió:

Buenas tardes,

Adjuntamos respuesta a solicitud enviada por ustedes el día de hoy.

cordialmente,



### Mónica Cárdenas Sanchez

Jefe Normalizador | Gerencia Normalización de Activos Bog  
Vicepresidencia Jurídica

Tel: (1) 7464000 Ext. 16601

Dir.: Carrera 13 # 26 A 47 Piso 8 - Bogotá

Email: [mcardenass@bancodeoccidente.com.co](mailto:mcardenass@bancodeoccidente.com.co)

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



/BcoOccidente



@bco\_occidente



/banco-de-occidente

---

**De:** Eugenia Arizmendi [<mailto:earismendi@papiclacorp.com>]

**Enviado el:** jueves, 16 de mayo de 2019 11:41 a.m.

**Para:** Alvaro Sarmiento Diaz

**CC:** Monica Cardenas Sanchez; Rosa Ster Rincon

**Asunto:**



**Banco de Occidente**

NIT. 890.300.279-4

Bogotá, mayo 16 de 2019

Señores:

**INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA SAS**

**Att. Jose Durfay Garzon**

**Av. Cr 9 # 113 - 52 Ed Torres Unidas II OF. 70**

Ciudad

Respetado señor, Cordial Saludo.

Hemos revisado su propuesta de fecha 16 de mayo de 2019, y estimamos conveniente que la misma sea ajustada, en las siguientes condiciones:

1. Para la cancelación del leasing **180-122700** (oficina 2102) se deben incluir también la entrega de los parqueaderos 22, 23 y el Depósito 2, ubicado en Torres Unidas II Centro Empresarial en la Ciudad de Bogotá.
2. Para el leasing **180-121525** (oficina 2101) se debe incluir la entrega de los parqueaderos 19,20,21 y Depósito 1, ubicado en Torres Unidas II Centro Empresarial en la Ciudad de Bogotá.

Lo anterior para ser evaluado en nuestros comités internos previa a la entrega del avalúo de Duitama, importante precisar que hasta tanto no se reciba toda la documentación no podemos avanzar con el proceso de reestructuración.

Quedamos atentos a una pronta respuesta por parte de Ustedes.

Cordialmente,



**Banco de Occidente**  
GERENTE NACIONAL DE  
NORMALIZACION

**ALVARO SARMIENTO DIAZ**

**Gerente División Unidad de Normalización de Activos**  
**Banco de Occidente**



@Bco\_Occidente



Facebook.com/BcoOccidente

FTP-APY-018

www.bancodeoccidente.com.co

Mod Ene. 2014

**CONFIDENCIAL**



**Banco de Occidente**

Santafé de Bogotá, 01 noviembre de 2017

CDGB-0000004302

Señor(es):

**INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S.**

La Ciudad

Nos permitimos comunicarle que El Comité de Crédito Dirección General Bogotá le aprobó la(s) siguiente(s) operacion(es):

Modalidad LEASEBACK INMOBILIARIO  
Monto \$3,360,000,000.00  
Plazo Hasta 120 meses  
Mínimo: DTF+5,25% T.A. a 120 meses  
Garantía Firma Sociedad y Firmas Codeudoras de Paplica Corp Y Jose Durfay Garzón

Otras Aprobado Riesgo Activo  
Condiciones Crédito Comercial  
Utilizable 100% en Leaseback Inmobiliario hasta 120 meses  
Operación Puntual sobre Oficina 2102 en Edificio Torres Unidas - Bogotá, Local 201 en Duitama Centro Comercial Innovo, Casa Carmen de Apicalá - Conjunto El Imperio, Lote de 3.200M2 Urbanización Bosques de la Morea ubicado en la cra. 7 pasando el peaje - Bogotá, Apartamento en Conjunto Residencial El Bosque. Área: 130 M2 Ubicado en la cra. 9 con calle 128 Barrio Bella Suiza - Bogotá.  
Cobertura 70% del Valor Comercial  
Opción de compra 1%

OBS: Se autoriza periodo de gracia a capital de 6 meses

OBS: Con el desembolso de esta operación se abona a obligaciones N° 2420026216-1, N° 2420025690-5 y N° 2420026300-6, a nombre de Inversiones Inmobiliarias de la Novena S.A.S, se aclara que no se entregaran recursos al cliente.

Vigencia: Abril 30 de 2018

**Tasa de Interés de mora:** La máxima permitida por la Superintendencia Bancaria

**CONFIDENCIAL**

Pág. 2  
CDGB-0000004302

En caso de prórroga, la tasa de interés podrá ser modificada de acuerdo con lo establecido por el Banco para esta clase de créditos.

**Derechos del Deudor:** El deudor tendrá derecho a solicitar al Banco certificación sobre su comportamiento crediticio y calificación de riesgo dada por el Banco en relación con sus obligaciones.

**Derechos de la Entidad Acreedora:** En caso de incumplimiento por parte del Deudor, el Banco podrá declarar vencido la totalidad del plazo y hacer exigible judicialmente el monto total de las obligaciones a su cargo y a favor del Banco, junto con sus intereses, debiendo el Deudor asumir los gastos de cobranza en los términos señalados en cada pagaré. Igualmente el Banco reportará el incumplimiento del Deudor a las centrales de riesgo.

El Banco de Occidente se reserva el derecho de: i) disminuir o eliminar el(los) monto(s) mencionados en la presente comunicación, ii) modificar cualquiera de las condiciones aquí establecidas (incluida pero sin limitarse a la Tasa de Interés), y/o iii) suspender o revocar el nivel de endeudamiento o cupo, la modalidad o el otorgamiento de crédito(s); lo anterior por las siguientes razones, pero sin limitarse a estas, de tesorería, encaje, disposiciones legales, inversiones forzosas, ordenes de autoridad administrativa o competente, no entrega de información (financiera, legal y/o contable, entre otra) solicitada por el Banco al deudor, codeudor(es) y/o garante(s) y/o que haya sido entregada de manera inexacta, falsa o incompleta; cambios que afecten o puedan afectar la situación financiera, legal, administrativa u operacional del cliente, codeudor(es) y/o garante(s). El presente documento es indicativo y no constituye una oferta.

Quedamos en disposición de atender cualquier inquietud.

**Cordialmente,**

**LUISA GISELLE TRIANA RODRIGUEZ**  
Gerente

**INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S**  
**NIT. 960.427.794-8**

Bogotá. Mayo 16 de 2019

Señores.

Banco de Occidente.

Atte. Dr. ALVARO SARMIENTO

Vicepresidente normalización de Activos

Ciudad.



Ref. Propuesta de pago para extinguir obligaciones.

De manera cordial me permito colocar a su consideración las siguientes operaciones con el fin de extinguir las obligaciones pendientes.

- 1- Proponemos entregar de manera voluntaria las oficinas 2101 y 2102 de las Torres Unidas II de la ciudad de Bogotá, que garantizan las obligaciones 180-121525 y 180-122700, con saldos pendientes de pago que a la fecha ascienden a la suma \$3.063.276.199 que, avaluados por ISA, arrojan un valor de \$3.307.124.240 recibidos al 90% del precio determinado, permite cubrir en su totalidad el valor adeudado a la fecha.
- 2- Prometemos entrega de manera voluntaria el local 2-26 del centro Comercial innovo plaza de la ciudad de Duitama (Boyacá) que garantiza la obligación descrita con el No 180-121536 con saldo pendiente de pago por valor \$721.471.183, inmueble que fue avaluado por ISA quien determino un valor de \$ 969.229.250; recibido al 70% nos arroja un valor de \$678.470.475 con lo que la obligación queda cubierta.
- 3- Proponemos entregar de manera voluntaria el local 2-01 del Centro Comercial innovo plaza de la ciudad de Duitama (Boyacá) el cual deberá avaluar la compañía ISA, y deberá entregar a más tardar el lunes 20 de mayo, se estima que este avalúo arroje un valor aproximado de \$749.352.000 que recibido al 70% nos da un monto de \$ 525.000.000 los cuales se aplicaran de manera tentativa así:

a) cánones e Intereses causados a la fecha del apto el Bosque de la ciudad de Bogotá que garantiza la obligación No 180-122699, por valor de \$ 28.200.044

b) pago de los cánones e intereses causados hasta la fecha del crédito No 180-122701, garantizado con la casa A-38 del conjunto residencial El Imperio de Carmen de Apicala

*INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S*  
*NIT. 900.427.794-8*

Departamento del Tolina, que a la fecha asciende a la suma de \$29.533.583, Por concepto de intereses y capital aproximadamente.

Valor de estos dos abonos es igual a \$57.733.627.

c) Crédito de tesorería No 2420025690-5. El saldo que nos queda de lo anterior es de \$467.266.373 que se aplicara así: por concepto de intereses la suma \$202.395.525 y a capital \$ 264.870.848, que nos dejaría con un saldo a cargo por valor de \$ 1.003.056.643

Para la materialización de esta operación estamos pidiendo un plazo máximo de 15 días, una vez firmados los documentos respectivos, procederemos a la entrega de los inmuebles prometidos en este acuerdo, con servicios públicos, pagos de administración al día y totalmente desocupados, listos para que procedan a disponer de ellos.

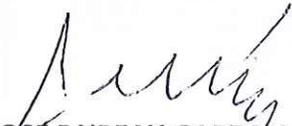
Luego de realizada estas aplicaciones nos queda un saldo por cancelar de:

- a) Saldo crédito de tesorería \$1.003.056.643
- b) Leasing No 180-122699 con un valor aproximado de \$483.531.068
- c) Leasing No 180-122701 con un valor aproximado de \$506.480.237

Para un gran total de \$1.993.067.948 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/CTE) aproximadamente, los cuales nos comprometemos a cancelar en un plazo de 90 días contados a partir de legalizada esta operación. En consecuencia, una vez cancelada la suma de las obligaciones pendientes, se procederá por parte del banco a liberar el apartamento del bosque y la casa de Carmen de Apicala

Para los gastos de escrituración, impuestos, notaria, registro y administraciones, solicitamos se concedan estos recursos con cargo al crédito pendiente de pago.

Atentamente,

  
**JOSÉ DURFAY GARZÓN GUZAMAN**

c.c. Dra. MONICA CARDENAS SANCHEZ. Directora normalización de activos.

Sra. ROSA STER RINCON P