

RE: Contestacion demanda rad 2021-659

Amparo Martinez <amparo.marb@hotmail.com>

Mar 07/06/2022 16:50

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Me permito corregir el radicado de la contestación de la demanda ya que por error se puso 2021-659 cuando en realidad en **2020-659**

De: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** martes, 7 de junio de 2022 4:47 p. m.**Para:** Amparo Martinez <amparo.marb@hotmail.com>**Asunto:** Respuesta automática: Contestacion demanda rad 2021-659

El **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, acusa recibido de su correo electrónico, el cual será atendido en el menor tiempo posible. Agradecemos no enviar físicamente la documentación allegada.

Se recuerda que el horario de atención en todos nuestros canales es de **lunes a viernes de 8:00 am a 12 m y de 1:00 pm a 5:00 pm, ello por virtud del ACUERDO No. CSJVAA21-74 (07 de septiembre del 2021)** Así mismo, conforme al artículo 109 del CGP "*Los memoriales, incluidos los mensajes de datos, se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho del día en que vence el término*".

Las decisiones y actuaciones de este despacho pueden ser consultadas en el micrositio web asignado en la página www.ramajudicial.gov.co <juzgados municipales> <juzgados civiles municipales> <Valle del Cauca> <JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL DE CALI> allí podrá encontrar **los avisos a la comunidad, los estados electrónicos y las providencias notificadas.**

Si desea consultar **el movimiento histórico de los procesos** de conocimiento de este juzgado, podrá consultarlo en la página web www.ramajudicial.gov.co <Corte Suprema de Justicia> <consulta de procesos> y diligenciar los datos requeridos.

Para la **ATENCIÓN VIRTUAL** El usuario deberá acudir al micrositio web asignado en el horario fijado para la atención y dar clic en la pestaña atención al usuario

- <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-15-civil-municipal-de-cali/contactenos> -

Cualquier inquietud o petición deben ser remitidas al correo electrónico:

j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTA: Si ha recibido esta respuesta, se le solicita comedidamente abstenerse de reenviar otro correo con la misma solicitud.

Gracias.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las

contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Contestacion demanda rad 2021-659

Amparo Martinez <amparo.marb@hotmail.com>

Mar 07/06/2022 16:47

Para: Juzgado 15 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali

<j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;inversionesexportimpotsas@hotmail.com

<inversionesexportimpotsas@hotmail.com>

[CONTESTACION RAD 2021-659.pdf](#)

Señor

JUEZ QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE CALI. Tel. 8986868 Ext. 5151

E. S. D.

REFERENCIA:

Proceso.....Verbal de Menor Cuantía de Restitución de Local Comercial

Demandante.. Proyectos Comerciales Obed Edom Sas

Correo Ddte.. inversionesexportimpotsas@hotmail.com

Demandado... Fanor Zambrano J. C.C. # 18.162.698

Correo Ddo... negociosynegociosa@hotmail.com

Radicado..... Nro. 760014003015202000659-00

Correo Jdo.... j15cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co, _

Correo Abg.... amparo.marb@hotmail.com (Luis Fdo. Zafra U.)

Correo Abg... inversionesexportimortsas@hotmail.com (J. C. Montoya)

Señor
JUEZ QUINCE (15) CIVIL MUNICIPAL DE CALI. Tel. 8986868 Ext. 5151
E. S. D.

REFERENCIA:

Proceso.....Verbal de Menor Cuantía de Restitución de Local Comercial
Demandante.. Proyectos Comerciales Obed Edom Sas
Correo Ddte.. inversionesexportimportsas@hotmail.com
Demandado... Fanor Zambrano J. C.C. # 18.162.698
Correo Ddo... negociosynegociossa@hotmail.com
Radicado..... Nro. 760014003015202000659-00
Correo Jdo.... j15cmcali@cendo.ramajudicial.gov.co,
Correo Abg.... amparo.marb@hotmail.com (Luis Fdo. Zafra U.)
Correo Abg... inversionesexportimortsas@hotmail.com (J. C. Montoya)

LUIS FERNANDO ZAFRA ULLOA, mayor de edad y domiciliado en Cali, identificado, con la cédula de ciudadanía número 19.088.982 de Bogotá, abogado inscrito con tarjeta profesional de abogado número 19.306 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección en la calle 5 Nro. 80 = 109, Valle de la Ferreira V, torre 9, apartamento 324, teléfono 315=5758378, correo electrónico amparo.marb@hotmail.com en mi condición de apoderado judicial del demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula número 18.162.698, residenciado en la calle 5 Nro. 70 = 08 o carrera 4 Nro.4 = 08, correo electrónico negociosynegociossa@hotmail.com , teléfono 302 = 3728073, por medio del presente escrito me dirijo a su señoría, para descorrer el traslado de la demanda del epígrafe, que fue admitida mediante auto interlocutorio número 0051 del 15 de enero, notificado en estado el 18 del mismo mes y año, donde ordenó correr traslado por un término de (20) días a la parte pasiva o demandada, el Despacho mediante auto interlocutorio Nro. 793 del 6 de mayo de 2022, notificado en estado el 09 de mayo de la misma anualidad, dispuso reconocer personería al apoderado del demandado y ordeno tener al demandado notificado por conducta concluyente, razón por lo cual contesto la misma en los siguientes términos.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO. ===== Es cierto que la Sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A.S., como arrendadora, celebró un contrato de arrendamiento de un lavadero de automóviles denominado MEGWASH, con el arrendatario FANOR JURADO ZAMBRANO, por un término de un año, teniendo como fecha de inicio el 1º de julio de 2011 respecto de un predio localizado en la calle 5 Nro. 70 = 08 y la carrera 70 Nro. 4 = 08, de la ciudad de Cali.

Es pertinente precisar al Despacho, que este contrato de arrendamiento pretendió el arrendador darlo por terminado por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, mediante demanda que cursó en este Despacho, siendo fallado el 12 de marzo de 2020, donde el operador judicial negó las pretensiones de la demanda, este proceso se encuentra radicado al Nro. 76001400301520190005600 y, su última actuación ocurrió el 2 de junio de 2022, devolviendo el proceso al archivo de palacio C.J. 1098.

También es claro precisar al Despacho que la empresa arrendadora PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S, el 1º de julio de 2011, suscribió con el arrendatario FANOR ZMBRANO JURADO, un contrato de MANDATO, cuyo objeto es el de administrar y dar en arrendamiento por cuenta y riesgo del propietario, el inmueble objeto de esta demanda, del mismo modo ofertará el inmueble conforme a lo indicado por el MANDANTE, teniendo el MANDATARIO la autonomía para elegir los arrendatarios, celebrar los contratos de arrendamiento, recaudar y cobrar el valor de la renta.

Es oportuno expresar al Despacho, que el citado contrato de mandato se encuentra vigente entre el MANDANTE y el MANDATARIO, razón por lo cual rige a las partes, contrato de mandato que no ha sido revocado.

AL SEGUNDO. ===== Es cierto, el establecimiento comercial, se destina a todas las actividades de mantenimiento de vehículos y los linderos son los determinados en el contrato de arrendamiento, así como su dirección.

AL TERCERO. ===== Es cierto que el contrato de arrendamiento fue suscrito el 1º de julio de 2011 a favor de la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A. S., como arrendador y FANOR ZAMBRANO JURADO, como arrendatario.

Pero también es cierto que el contrato de MANDATO, también fu suscrito el 1º de julio de 2011, entre la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., como MANDANTE y FANOR ZAMBRANO JURADO, como mandatario, contrato que se encuentra vigente entre las partes, la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., como MANDANTE expresó en la cláusula OBJETO, que el mandatario FANOR ZAMBRANO JURADO, ofertará el inmueble con base en el canon indicado por el MANDANTE y para tal fin se suscribió un contrato de arrendamiento entre mandante y mandatario el 1º de julio de 2011, contrato de arrendamiento que los rige hasta la fecha.

Por lo anteriormente expuesto la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., y FANOR ZAMBRANO JURADO, quienes son las partes de este proceso tienen la doble condición de MANDANTE y ARRENDADOR y MANDATARIO y ARRENDATARIO.

AL CUARTO. ===== Es cierto. Pero también es cierto que el contrato de MANDATO, suscrito entre las partes de este proceso , que tienen la doble condición

de ARRENDADOR MANDANTE y ARRENDATARIO MANDATARIO, se encuentra vigente entre ellos, así lo determina la cláusula 7.0 del CONTRATO DE MANDATO, que el contrato tiene duración INDEFINIDA, pero el MANDANTE podrá darlo por terminado y solicitar el endoso o cesión del contrato, sin cargo alguno, una vez vencido el termino inicial del contrato de arrendamiento y esto no ha sucedido, por lo tanto el mandato rige a las partes.

AL QUINTO. ===== Si es cierto parcialmente, debido a que inicialmente el canon de arrendamiento fue pactado en cinco millones de pesos (\$5.000.000), luego este canon de arrendamiento las partes MANDANTE ARRENDADOR y MANDATARIO ARRENDATARIO, fue modificado y se procedió a pagar la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000), canon de arrendamiento que se mantuvo fijo hasta cuándo el juzgado 15 civil municipal de Cali, falló el proceso de restitución citado en la contestación del hecho primera de esta demanda y que dice así:

“pertinente precisar al Despacho, que este contrato de arrendamiento pretendió el arrendador darlo por terminado por la causal de mora en el pago del canon de arrendamiento, mediante demanda que cursó en este Despacho, siendo fallado el 12 de marzo de 2020, donde el operador judicial negó las pretensiones de la demanda, este proceso se encuentra radicado al Nro. 76001400301520190005600 y, su última actuación ocurrió el 2 de junio de 2022, devolviendo el proceso al archivo de palacio C.J. 1098”

Luego de la decisión tomada por el Juzgado 15 Civil Municipal de Cali, en el proceso radicado al número **76001400301520190005600**, proceso de restitución propuesto por la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., contra FANOR ZAMBRANO JURADO y, empezando la PANDEMIA DEL COVID 19, donde el gobierno nacional decretó el Estado de la emergencia económica, social y ecológica en el territorio nacional, mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 y bajo ese estado de excepción el gobierno nacional dictó variadas disposiciones legales, para regularizar la economía, salud, vida en común de los colombianos; las partes esto es ARRENDADOR = MADANTE (PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S.) y ARRENDATARIO = MANDATARIOS (FANOR ZAMBRANO JURADO), cruzaron correspondencia para efectos de regularizar el pago del canon de arrendamiento, pretendiendo el ARRENDADOR MANDANTE, imponer al ARRENDATARIO MANDATARIO, un canon de arrendamiento según su interés.

Fue así como la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., mediante comunicación de fecha junio 11 de 202, decide unilateralmente incrementar el canon de arrendamiento a partir del 1º de julio de 2020 y lo tasa en la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000).

El arrendatario y mandatario FANOR ZAMBRANO JURADO, el 29 de junio de 2020, responde al arrendador mandante, la comunicación de data 11 de junio de 2020, previa varias consideraciones, que sí es su deseo prorrogar el contrato de

arrendamiento de marras, para el efecto propone que el canon de arrendamiento se incremente en un porcentaje del 5 % y que este debe ser de la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$5.355.000). y que en el evento de que no se acepte el conflicto se debe dirimir conforme lo determina la ley.

Después de un largo silencio entre partes el arrendatario mandatario FANOR ZAMBRANO, envía correspondencia de fecha 13 de septiembre de 2020 al arrendador mandante PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., en donde le manifiesta que acepta la renovación del contrato de arrendamiento y el valor del canon de arrendamiento propuesto; pero que para el efecto le solicita se expida la facturación correspondiente para los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, habiéndose pagado los cánones de arrendamiento anteriores con el valor de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000), de esta correspondencia de fecha 13 de septiembre de 2020 el ARRENTARIO MANDATARIO, no recibe respuesta alguna por parte del ARRENDADOR MANDANTE, para efectos de solemnizar el contrato de arrendamiento respecto lo expresado, circunstancia por lo que continua pagando el valor del canon de arrendamiento por el valor de CINCO MILLONEES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000).

El doctor JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO, quien dice actuar mediante poder especial (que no se expone) en representación del arrendador mandante, el 8 de noviembre de 2020, da una respuesta al arrendatario mandatario, respecto de la aceptación al incremento al canon de arrendamiento e incumplimiento en las cláusulas de un contrato de arrendamiento de uso comercial y le expresa al arrendatario mandatario que se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre (supone la mora del mes de diciembre) del año 2020, circunstancia que no es cierta. (presenta la demanda el 23 de noviembre de 2020 y es admitida el 15 de enero de 2021).

AL SEXTO. ===== Si es cierto, pero se aclara que las actividades de montallantas y alineación tienen áreas dadas en arrendamiento a una tercera persona y, que no las ejecuta FANOR ZAMBRANO JURADO, sino que las trabaja el señor JOSÉ MARIN, quien tiene un contrato de arrendamiento diferente, con el doctor JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO.

AL OCTAVO. ===== Es cierto lo que dice la cláusula en mención en el contrato de arrendamiento, pero no es cierto, que proceda esta cláusula décima debido a que el demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, tiene un contrato de mandato con la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EEDOM S.A.S., para administrar el bien objeto del contrato de arrendamiento y hasta tanto este contrato de mandato no sea revocado y liquidado, la empresa no puede ejercer la acción que pretende en esta demanda.

AL NOVENO. ===== Si es cierto, este inmueble lo tiene como arrendatario y mandatario FANOR ZAMBRANO JURADO y el mandato lo ejerce porque existe un contrato de mandato, que el arrendador y mandante está en la obligación legal de dar por terminado, tal y como lo dispone la ley.

AL DECIMO. ===== Si es cierto que el día 11 de junio 2020 llego un comunicado informando sobre el incremento del canon de arrendamiento del uso comercial del inmueble, pero no es cierto el valor que se estipula ya que induce a error al decir que es más IVA y, además no puede unilateralmente imponer dicho valor. El gobierno nacional expidió el Decreto 579 del 17 de abril de 2020 donde dispuso la suspensión de desalojos y regulo trámites de los contratos de arrendamiento durante la pandemia.

AL ONCEAVO. ===== No es cierto que se aceptó la propuesta del comunicado del día 11 de junio del año 2020 sobre el incremento como se puede leer en la respuesta del numeral 10. Donde se dan las razones y no se tiene respuesta a la oferta del aumento del 5%, al contrario se puede ver que miente e incita al error, además quiere imponer unilateralmente dicho canon.

Por No tener respuesta por parte de la demandante, como se menciona en la respuesta del numeral 10 donde a pesar de las prohibiciones de hacer ajustes de cánones y desalojos de arrendamientos decretadas por el gobierno se propone el 5% y no responden ni afirmativa ni negativamente, por iniciativa propia el demandado el 14 de septiembre de 2020, responde que acepta pagar el canon propuesto por PROYECTOS COMERCIAL OBED EDOM S. A. S., estimado en la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) incluyendo esta suma de dinero el IVA, proponiendo que el pago se hace a partir del mes de septiembre de 2020, solicitando al mismo tiempo la emisión de la respectiva factura del mes de septiembre de 2020 y siguientes, el demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, afirma que hasta la fecha 8 de noviembre de 2020 no había obtenido respuesta a su comunicación, circunstancia por la cual el demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, no tenía certeza que se hubiera aceptado lo propuesto por él en la carta del 14 de septiembre de 2020, por esta razón el demandado FANOR ZAMBRANO JURADO creía que los cánones de arrendamiento a consignar correspondía al que se venía consignando normalmente esto es por la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000), por esta razón no es cierto que se deban cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2020.

Luego de obtenida la respuesta del 8 de noviembre de 2020, con oficio del 12 de noviembre de 2020, el demandado le expresa a la parte demandante que como no se había tenido respuesta por parte de ella a lo propuesto por el demandado en torno al incremento del canon de arrendamiento y la expedición de las facturas con el incremento propuesto, el demandado continuó pagando el valor del arrendamiento con el canon determinado históricamente esto es por la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000).

AL DOCEAVO. ===== No es Cierto, el demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, no se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre de 2020 y los que se sigan causando por la suma de SIETE MILONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000), esto en consideración a lo expuesto en la contestación de la demanda y los soportes de pago de los mismos, mediante consignaciones realizadas a favor de la empresa demandante en la cuenta de ahorros número 0013 0901 33 0200095133 que tiene PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., en el Banco BBVA.

AL TRECEAVO. ===== Es cierto, la empresa demandante PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., ostenta la condición de ARRENDADOR y MANDANTE.

AL CATORCEAVO. ===== Es una consideración de derecho que expresa la parte actora.

AL QUINCEAVO. ===== Para ser oído en el proceso adjunto copia de las consignaciones realizadas a favor de la empresa demandante, junto con las facturas expedidas por la sociedad, realizando las aclaraciones de caso.

A LAS PRETENSIONES

Respecto de las pretensiones de la demanda, me permito expresar al Despacho lo siguiente:

A LA PRIMERA.----- Me opongo a que se declare terminado el contrato de arrendamiento, sobre el local comercial destinado para el lavado de carros, denominado lavadero MEGAWASH, porque el arrendatario FANOR ZAMBRANO JURADO, no se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento alegados por la parte actora.

A LA SEGUNDA.----- Me opongo a que se lleve a cabo la restitución del local comercial dado en arrendamiento, porque el arrendatario no se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento citados en la demanda, por el contrario se encuentra plenamente demostrado que el arrendatario cumple con las cláusulas del contrato de arrendamiento.

A LA TERCERA.----- Me opongo, porque el arrendatario no se encuentra en mora de pagar cánones de arrendamiento alguno por concepto del cumplimiento del contrato objeto de este proceso y del mismo modo señor Juez, el arrendatario

demandado tiene el derecho a ser oída, porque se encuentra probado que ha consignado el valor correspondiente a los cánones de arrendamiento, que dice el arrendador se encuentra en mora.

A LA CUARTA.----- Me opongo a la diligencia pedida, porque no se ha incurrido en mora de pagar canon de arrendamiento alguno, por concepto del contrato que se demanda.

A LA QUINTA.----- Me opongo a esta condena, porque no existe mora en el pago de cánones de arrendamiento alguno, por el contrario quien debe ser condenado en costas y gastos de este proceso es la parte actora.

EXCEPCIONES DE MERITO

Comedidamente me permito presentar como elemento de defensa contra las pretensiones de la demanda, las siguientes excepciones de mérito.

PRIMERA.----- INEXISTENCIA DE LA CAUSAL DE MORA EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

Esta excepción la fundamento en las siguientes consideraciones:

Entre las partes de la presente litis, se suscribió un contrato de arrendamiento el 1 de julio de 2011, por el término de un año, contado a partir de la fecha antes indicada con vencimiento el 30 de junio de 2012, el arrendatario ha cumplido con el pago del canon de arrendamiento mes a mes, consignando su valor en la cuenta de ahorros número 0013-0901-33-0200095133 de la entidad bancaria BBVA, cuyo titular es la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM SAS.

Para efectos de probar los pagos de los cánones de arrendamiento, correspondiente a los meses de septiembre, octubre, noviembre de 2020 y siguientes adjunto copia de las respectivas consignaciones.

SEGUNDA.----- INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES, DEBIDO A LA FALTA DE COMUNICACIÓN PRONTA Y CUMPLIDA ENTRE LAS PARTES.

Como es sabido, entre las partes existe un contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de julio de 2011, por un término de un año, que vence el 30 de junio de 2012, este contrato de arrendamiento se ha renovado sucesivamente entre las partes desde el 1 de julio de 2012 hasta hoy, reconociendo la parte ARRENDADORA, que la parte ARRENDATARIA, ha cumplido a satisfacción con el pago del canon de arrendamiento hasta la fecha.

Del mismo modo la ARRENDADORA, expresa qué por ser este contrato suscrito entre las partes, un contrato de índole comercial, el mismo se rige por las disposiciones que determina el código de comercio en sus artículos 518 y siguientes y, que por esta razón el arrendatario tiene derecho a la renovación del contrato, porque el contrato tiene más de dos años y del mismo modo la arrendadora tiene el derecho a regular el canon de arrendamiento de mutuo acuerdo con el arrendatario

Al mismo tiempo la arrendadora, dice que existe la posibilidad de incluir nuevas condiciones en la renovación del contrato y, que en caso de no aceptar la arrendataria tales condiciones, estas se regulan por el mecanismo que dispone el artículo 519 del código de comercio.

Como vemos la arrendataria siempre ha estado en disposición de llegar a un acuerdo de voluntades entre las partes, con el objeto de renovar el contrato de arrendamiento.

La parte ARRENDADORA y ARRENDATARIA, en este caso han cruzado correspondencia para pactar un canon de arrendamiento de mutuo acuerdo, circunstancia que se evidencia en las comunicaciones cruzadas entre ellas, pero que han tenido vacíos recíprocos en su entendimiento, debido a intereses creados de la parte arrendadora, para inducir en error al arrendatario, es así como el 11 de junio de 2020, el arrendador presenta al arrendatario una propuesta para incrementar el canon de arrendamiento y el arrendatario le contesta el 29 de junio de 2020, que no la acepta y le hace una contrapropuesta, pasa un tiempo y el arrendatario el 13 de septiembre de 2020, le expresa a la parte arrendadora que en procura de continuar con el contrato de arrendamiento, acepta la propuesta de renovación del contrato y el valor del canon de arrendamiento sugerido por la arrendadora, pidiendo que el canon sea aplicado a partir del primer día del mes de septiembre de 2020 con la expedición de las respectivas facturas; la empresa arrendadora no da respuesta al arrendatario de lo expresado en esta comunicación, circunstancia por la cual el arrendatario entiende que no ha sido aceptada la propuesta hecha por él, evento por el cual prosigue pagando el canon de arrendamiento tal y como lo venía haciendo esto es consignando la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000), sólo hasta el 8 de noviembre de 2020, la arrendadora le dice que le acepta la propuesta hecha por el arrendatario de pagar la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000) a partir del 1º de septiembre de 2020, esto es luego de haber pasado los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2020, para luego decirle que FANOR ZAMBRANO JURADO, como arrendatario se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento citados y, para el efecto invita para que comparezca a la oficina del apoderado doctor JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO.

TERCERA.---- INAPLICABILIDAD DE LA LEY 820 DE 2003, A LA REGULACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES EL 1 DE JULIO DE 2011 HASTA EL 30 DE JUNIO DE 2012.

Esta excepción se propone, debido a que la parte ARRENDADORA, en las diferentes comunicaciones, que ha envidado al ARRENDATARIO, cita como disposición legal que regula este contrato la ley 820 de 2003, sin tener en cuenta que esta ley, rige es para los contratos de vivienda urbana, entendiéndose que la ley que rige los contratos de arrendamiento de locales comerciales es el Código de Comercio, en lo atinente a la prórroga de los mismos y la regulación del incremento del canon de arrendamiento.

CUARTA.----- VIGENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE LAS PARTES, COMO LO ORDENA EL ARTÍCULO 518 DEL CODIGO DE COMERCIO.

El título del contrato, que se demanda en esta acción, corresponde a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, por esta razón el arrendador le propone al arrendatario un incremento en el canon de arrendamiento y este a su vez le responde que dicho incremento es elevado y le sugiere un incremento ajustado a su capacidad económica, luego el arrendatario le expresa al arrendador, que acepta el incremento propuesto por el arrendador, pero que el mismo se debe iniciar a partir del mes de septiembre de 2020, cuando previamente el arrendador exprese evidentemente que se acepta la propuesta del arrendatario y expida las respectivas facturas para pagar el valor del arrendamiento, esto no sucedió sino hasta el 8 de noviembre de 2020, cuando el arrendador expresa que acepta lo propuesto por el arrendatario y le dice que lo declara en mora de pagar el arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre de 2020, consideración que no es cierta, porque el arrendatario consideraba que el arrendador no había aceptado lo propuesto por él, evidenciándose una inducción al error por parte del arrendador.

El arrendatario ha pagado los cánones de arrendamiento y debido a la falta de comunicación expedita entre las partes, consideraba que el arrendador debía dar el visto bueno a su propuesta, razón por la cual consignaba el canon de arrendamiento correspondiente a la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$5.101.000) y tomó como visto bueno a su propuesta la carta de fecha 8 de noviembre de 2020.

QUINTA. ===== FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSAPOR ACTIVA

Esta excepción se propone debido a que entre las partes existe un contrato de mandato, otorgado por la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., como mandante a favor de FANOR ZAMBRANO JURADO, quien es el mandatario Administrador, con el objeto de administrar y dar en arrendamiento por cuenta y riesgo del propietario el inmueble que se encuentra situado en la calle 5

carrera 70 = 08, barrio Buenos Aires, de Cali, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 370 = 114284 de la oficina de registro de Cali, contrato de mandato que se encuentra vigente y no ha sido revocado por el mandante y el termino de duración es indefinida, pero el mandante podrá darlo por terminado y solicitar el endoso o cesión del contrato de mandato sin cargo alguno. Acotando que el mandante no ha solicitado al mandatario la terminación del mismo o solicitado endoso o cesión del contrato de arrendamiento.

PRUEBAS

Comendidamente le solicito al Despacho se digne decretar y practicar las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES:

---- Contrato de mandato para administración de inmueble arrendado, suscrito entre PROYECTOS COMERCIALES OBED – EDOM SAS y FANOR ZAMBRANO JURADO de fecha 1 de julio de 2011.

---- Contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre PROYECTOS COMERCIALES OBED – EDOM SAS y FANOR ZAMBRANO JURADO de fecha 1 de julio de 2011.

---- Comunicación de fecha junio 11 del 2020 de PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM SAS, suscrita por JORGE RAMOS MORA y dirigida a FANOR ZAMBRANO JURADO, donde se propone incremento del canon de arrendamiento en la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$7.500.000).

---- Comunicación de fecha 29 de junio de 2020, de FANOR ZAMBRANO JURADO dirigida a PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM SAS, diciéndole que no acepta el incremento del canon de arrendamiento en ese valor y le hace una contrapropuesta de incremento del canon de arrendamiento a la arrendadora.

---- Comunicación de fecha 13 de septiembre de 2020, suscrita por FANOR ZAMBRANO JURADO, dirigida a PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM

SAS, donde expresa la aceptación del incremento del canon de arrendamiento a partir del 1º de septiembre de 2020, previa aceptación del arrendador del pago a partir del mes de septiembre y expedición de las respectivas facturas.

---- Comunicación de fecha 8 de noviembre de 2020, de la arrendadora PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., al arrendatario FANOR ZAMBRANO JURADO, donde responde la aceptación al incremento del canon de arrendamiento e incumplimiento de las cláusulas del contrato de arrendamiento de uso comercial.

---- Comunicación de fecha 12 de noviembre de 2020 del arrendatario FANOR ZAMBRANO JURADO a la empresa arrendador PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S., donde le da respuesta a la comunicación del 8 de noviembre de 2020.

---- Factura Electrónica de Venta Nro. PFE759 de fecha 21 de diciembre de 2020 y Depósito a cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$5.101.000), cubriendo el canon de arrendamiento del mes de octubre del 2020, consignación realizada el 10 de octubre de 2020.

---- Factura Electrónica de Venta Nro. PFE760 de fecha 21 de diciembre de 2020 y Depósito a cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$5.101.000), cubriendo el canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2020, consignación realizada el 5 de noviembre de 2020.

---- Factura Electrónica de Venta Nro. PFE761 de fecha 21 de diciembre de 2020 y Depósito a cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$12.298.000), cubriendo el canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2020, consignación realizada el 2 de diciembre de 2020.

---- Factura Electrónica de Venta Nro. PFE763 de fecha 12 de febrero de 2021 y Depósito a cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$7.500.000), cubriendo el canon de arrendamiento del mes de febrero de 2021, consignación realizada el 8 de febrero de 2021

---- Factura Electrónica de Venta Nro. PFE764 de fecha 24 de marzo de 2021 a cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$7.500.000), cubriendo el canon de arrendamiento del mes de marzo de 2021, consignación realizada el 8 de marzo de 2021

==== Consignaciones a la cuenta de ahorros de PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM A. A. S., Nro. 0013 0901 33 02000 95133 del banco BBVA, por la suma de (\$7.500.000), cubriendo el canon de arrendamiento de los meses de enero a diciembre de 2021 y consignaciones de lo que va corrido del año 2022, cubriendo los cánones de arrendamiento.

==== Copia del contrato de arrendamiento suscrito entre PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., como arrendador y JOSE HERNAN MARIN DIAZ, de las áreas destinadas a montallantas y balanceo de llantas, áreas que se encuentran dentro del lote de terreno dado en mandato por la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S a FANOR ZAMBRANO JURADO.

TESTIMONIALES:

Tiene por objeto la recepción de los testimonios, probar la contestación de los hechos en el sentido de que la arrendadora PROYECTOS COMERCIALES OBED – EDOM SAS, ha recibido los pagos de los cánones de arrendamiento consuetudinariamente en la cuenta de ahorros referida en la contestación de esta demanda, siendo los testigos:

DORIS MATILDE DIAZ CALDERON, mayor de edad y vecina de Cali, residenciado en carrera 66 # 18 – 75, esquina.

DAIRA DAYANA CONGOTE BURBANO, mayor de edad y vecina de Bogotá, con dirección para notificaciones en las oficinas de PROYECTOS COMERCIALES OBED - EDOM SAS, carrera 7 # 156 – 10, oficina 1606, edificio Torre Kristal.

JOSE HERNAN MARIN DIAZ, mayor de edad y vecino de Cali, con dirección para notificaciones en la calle 5 Nro. 70 = 04.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito a usted señora Juez, se sirva fijar fecha y hora, para que comparezca a su Despacho el representante legal de la empresa PROYECTOS COMERCIAL OBED – EDOM SAS, señor JORGE LUIS RAMOS MORA, mayor de edad y vecino de Bogotá, cuya dirección obra en la demanda inicial, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé personalmente sobre los hechos de esta litis.

Las pruebas que de oficio decrete el Juzgado.

Notificaciones al demandante PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., en la ciudad de Cali, por intermedio de su apoderado judicial doctor JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO, oficina en la carrera 4 Nro. 10 = 44, oficina 917 edificio Plaza de Caycedo, correo inversionesexportimportsas@hotmail.com

Expreso al Despacho, que la dirección para notificaciones al demandado FANOR ZAMBRANO JURADO, se encuentra citada en el capítulo de notificaciones de la demanda, siendo la ciudad de Cali, calle 5 Nro. 70 = 08 y carrera 70 Nro. 4 = 08, esquina correo negociosynegociossa@hotmail.com

Dirección para notificaciones del abogado LUIS FERNANDO ZAFRA ULLOA, en Cali, calle 5 Nro. 80 – 109, valle de la Ferreira V, Torre 9, apto 324, teléfono 315-5758378, correo amparo.marb@hotmail.com

Me suscribo de usted.

Atentamente.



LUIS FERNANDO ZAFRA ULLOA
C. C. Nro. 19.088.982 de Bogotá
T. P. Nro. 19.306 del C. S. J.

CONTRATO DE MANDATO PARA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLE EN ARRIENDOIdentificación del Inmueble: Casa: _____ Apto: _____ Local: X

Nombre: LAVA AUTOS MEGA WASH

Dirección del Inmueble: CALLE 5 CARRERA 70-08

Barrio: BUENOS AIRES

Municipio: SANTIAGO DE CALI

Estrato: 3

Nombre del Poseedor/Usufructuario: PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS

NIT: 900428027-1

Mandante: PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS

NIT: 900428027-1

Mandatario: FANOR ZAMBRANO JURADO

C. C. No.: 18.162.698

Entre los suscritos: **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**, sociedad comercial, constituida mediante documento privado, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, con matrícula mercantil No. 02087184 Nit 900428027-1, con domicilio en la ciudad de Bogotá D. C. en la Cl. 2 No. 93D-45 TO 10 Apto. 102, representada legalmente por el Gerente, señor **JUAN CARLOS DONCEL RAMÍREZ**, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D. C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.150.743, que en el texto del presente documento se llamará **EL MANDANTE**, por una parte y por el señor **FANOR ZAMBRANO JURADO**, mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.162.698, que se continuará llamando **EL MANDATARIO ADMINISTRADOR** se ha celebrado el siguiente **CONTRATO DE MANDATO**, que se registrá por las siguientes cláusulas:

- 1.0. OBJETO. 1.1: **EL MANDANTE** autoriza al **MANDATARIO**, para que administre y de en arrendamiento por cuenta y riesgo del propietario el inmueble que se encuentra ubicado en la CALLE 5 CARRERA 70-08, barrio Buenos Aires de la ciudad de Cali, matrícula inmobiliaria No. 114284 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- 1.2. **EL MANDATARIO** ofertará el inmueble con base en el canon indicado por el **MANDANTE**, pero le informará sobre ofertas que se presenten por sumas inferiores al canon deseado o sobre solicitudes para ocuparlo con fines diferentes al sugerido, si la vocación de la zona o del inmueble indicare que su uso debe cambiar.
- 1.3. **EL MANDATARIO**, tiene autonomía para estudiar y elegir a los arrendatarios, celebrar en nombre del **MANDANTE** los contratos de arrendamiento respectivos, pedir las garantías que a su juicio considere oportunas, y recaudar y cobrar el valor de la renta.
- 2.00. **DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DEL MANDANTE.**
- 2.01. **EL MANDANTE** se obliga a: Mantener el inmueble en condiciones de habitabilidad, funcionamiento de servicios, higiene y aseo que sean compatibles con el fin para el cual se va a dar en arriendo y a realizar por su cuenta las reparaciones necesarias, dejando indemne al **MANDATARIO** de los perjuicios que pudiere recibir el Arrendatario por no haberse practicado dichas reparaciones.
- 2.02. En caso de que el Arrendatario devuelva el inmueble aduciendo y probando que el mismo no es apto para el fin para el cual se dio en arriendo, el **MANDANTE** autoriza que el inmueble sea recibido, sin causarse multa de incumplimiento.
- 2.03. En el caso de que se presentare falta absoluta del **MANDANTE**, desde ahora el **MANDANTE** autoriza al **MANDATARIO** para que el pago de los cánones se efectúen a nombre de **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM NIT 900428027-1**, o a quien demuestre ser el Socio, o a la persona que demuestre tener la calidad de heredero, todo ello bajo la responsabilidad de quien solicite se le hagan los pagos.
- 2.04. Abstenerse de ejecutar actos que incomoden o limiten al Arrendatario el uso y tenencia del inmueble.
- 2.05. Cumplir con las exigencias que las autoridades de Planeación, Sanidad, seguridad, etc., impongan al inmueble.

MARIA INES CASTRO DE ARIZA
 NOTARIA 60

2.06. En caso de que el MANDANTE resolviera vender el inmueble dará prelación al MANDATARIO para que actúe como corredor de la venta y lo ofrezca dentro de las condiciones que el Propietario establezca, dándose primera opción de venta al mismo arrendatario.

3.00. OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

3.01. El MANDATARIO girará al MANDANTE la renta que produzcan los inmuebles arrendados por mensualidades vencidas dentro de los diez (10) primeros días hábiles siguientes del mes causado, previa deducción de la comisión que corresponde al MANDATARIO, y de toda otra suma que se le haya anticipado, prestado, o de gastos efectuados.

3.02. El MANDATARIO elaborará y pondrá a disposición del Mandante un extracto de cuenta cada mes.

3.03. El MANDATARIO solo garantiza al MANDANTE que en caso de mora del ARRENDATARIO se girarán los cánones en la medida en que estos se recauden.

4.00. COMISIONES

4.01. EL MANDANTE pagará al MANDATARIO una comisión equivalente al 10% mensual del valor de los recaudos, para remunerarle el mandato de administración y manejo.

4.01.2. El Mandante autoriza al MANDATARIO para descontar sobre la comisión el valor del IVA que corresponde a quien hace el pago, conforme a las disposiciones legales.

4.02. El MANDANTE autoriza al MANDATARIO a negociar el pago de las sanciones o multas por incumplimiento del contrato cuando las mismas no sean ordenadas por la justicia.

5.00. REPARACIONES. ROBOS EN INMUEBLES DESOCUPADOS. ACTOS DE TERRORISMO.

5.01. El MANDATARIO informará al MANDANTE de toda queja o informe de daños que formule el ARRENDATARIO en los casos en que los daños y reparaciones correspondan al Propietario quien deberá a la mayor brevedad acometer las obras. Si no fuere posible contactarle y las reparaciones fueren de carácter urgente autoriza al MANDATARIO a ejecutar las obras necesarias y cargar su valor al MANDANTE.

5.02. En todo caso de reparaciones en donde el MANDANTE autorice expresa o tácitamente al MANDATARIO para contratar esas reparaciones, el MANDATARIO actuará solo como un intermediario entre el propietario y el contratista.

5.03. DAÑOS Y ROBOS EN INMUEBLES DESOCUPADOS. El MANDATARIO no asume responsabilidad alguna por daños o robos durante el tiempo en que el inmueble esté desocupado, pues sus servicios no comprenden los de vigilancia.

5.04. El MANDATARIO no asume ninguna responsabilidad por daños, pérdidas o deterioro causados por hechos de terceros, terrorismo, incendios, movimientos sísmicos, inundaciones, fuerza mayor o caso fortuito del inmueble.

5.05. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS AL INMUEBLE. Dado que las leyes de Colombia no otorgan mérito ejecutivo al Contrato de Arriendo para hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de daños que el Arrendatario hubiere causado al inmueble, el MANDATARIO solo se obliga a realizar las gestiones extraprocesales encaminadas a procurar conciliaciones o reconocimiento de esos daños.

5.6. El MANDATARIO solo está obligado a iniciar acciones judiciales de RESTITUCIÓN en los casos de mora en el pago de los cánones. Igualmente está obligado a iniciar procesos de ejecución tendientes a obtener el pago de sumas adeudadas por concepto de cánones en mora o de servicios no pagados.

5.7. Cuando sea necesario iniciar procesos de restitución por causales diferentes, el Mandatario solo las iniciará si el Mandante ha cumplido, con las exigencias del Código de Comercio. En todos estos casos, las obligaciones de MANDATARIO son de medios, mas no de resultados pues la solución de los casos queda en manos de la justicia.

5.8. RESPONSABILIDAD POR PAGO DE SERVICIOS DOMICILIARIOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS. El MANDATARIO no asume responsabilidad por cuentas de servicios dejadas de pagar por el Arrendatario. En todo caso el MANDATARIO una vez tenga en su poder los recibos de servicios cancelados iniciará la respectiva demanda ejecutiva. Logrado el recaudo entregará el capital recaudado al Mandante. Esta actuación judicial no causará honorarios de abogado al Mandante.

6.0. ENTREGA DEL INMUEBLE A PETICIÓN DEL MANDANTE.

6.1. El MANDANTE autoriza al MANDATARIO para que el contrato se firme con renovaciones según conveniencia de cada caso.

MARIA INES CASTRO DE ARIZA
NOTARIA 60



6.2. Está informado el MANDANTE de los requisitos que establece el Código de Comercio en caso de locales comerciales. Si el contrato ya se hubiere cumplido en su plazo inicial, y el Arrendatario acatando los deseos del Mandante, procediere a desocuparlo y entregarlo, el MANDATARIO lo recibirá y lo pondrá a órdenes del MANDANTE quien se obliga a recibirlo sin consideración a las eventuales prorrogas tácitas.

6.3. Si en desarrollo del MANDATO, el MANDATARIO hubiere adquirido compromisos de arriendo sobre el inmueble dado en consignación, el MANDANTE se obliga a respetar estas gestiones y no desautorizar los contratos o compromisos ya adquiridos o a asumir las responsabilidades e indemnizaciones que deban pagarse al arrendatario fallido, por los perjuicios causados.

6.4. En caso de venta del inmueble consignado en arriendo el MANDANTE informará inmediatamente al MANDATARIO de la negociación.

6.5 En casos de discrepancias entre el MANDANTE y EL MANDATARIO sobre los alcances de las respectivas obligaciones o de reclamos que el MANDANTE considere no han sido resueltos por EL MANDATARIO, se conviene en que la parte interesada en la solución del reclamo o de la queja, se someta a conciliación ante cualquier Centro de Conciliación autorizado.

7.0. DURACIÓN DEL CONTRATO. TERMINACIÓN UNILATERAL.

7.1. Este mandato tiene duración indefinida, pero EL MANDANTE podrá darlo por terminado y solicitar el endoso o cesión del contrato, sin cargo alguno, una vez vencido el término inicial del contrato de arrendamiento. Si pidiere la cesión del Contrato antes del vencimiento del primer período del contrato de arriendo, indemnizará a MANDATARIO pagando una suma igual al valor de las comisiones que hubiere recibido por el tiempo faltante al vencimiento del contrato de arrendamiento.

7.2. En cualquier caso de solicitud de cesión, EL MANDATARIO entregará el contrato debidamente cedido, salvo que el Arrendatario se encuentre en mora, caso en el cual lo retendrá mientras se define la actuación judicial y se recaudan los cánones en mora.

7.3. Si en el desarrollo de este contrato quedare un saldo a cargo del MANDANTE y a favor de MANDATARIO, este contrato se considerará prorrogado, aun cuando el MANDANTE haya manifestado su deseo de darlo por terminado, hasta tanto dicho saldo a cargo del MANDANTE esté totalmente cubierto.

7.4. EL MANDATARIO podrá darlo por terminado, es decir renunciar al Mandato, previo aviso al MANDANTE dado con un mes de anticipación, cesando todas las obligaciones.

ANEXO. RESUMEN DE NORMAS LEGALES PARA EL CASO EN QUE EL MANDANTE PIDE LA ENTREGA DE INMUEBLES DIFERENTES A VIVIENDA. Los inmuebles diferentes a vivienda se reputan comerciales y en lo relativo a reajustes, desahucios, y cesiones del contrato se regulan por el Código de Comercio en sus artículos 515 a 524.

RENOVACIÓN DEL CONTRATO COMERCIAL. El artículo 518 del Código de Comercio establece que una vez que el comerciante que ocupa un local como arrendatario, haya cumplido dos años en el mismo adquiere el derecho a que se haga la renovación indefinidamente.

PUEDE PEDIRSE PESE A HABER PASADO LOS DOS AÑOS en los siguientes casos: 1. Si el propietario aduce necesitar el inmueble para destinarlo a su propio uso suyo o de su familia. Si es para comercio deberá ser para un uso comercial diferente al que acreditó el arrendatario; 2. Cuando el inmueble deba ser reconstruido y para ello deba ser desocupado, o cuando deba ser demolido para construir un nuevo edificio.

TRAMITE PARA PEDIR EL INMUEBLE (desahucio). El artículo 520 regula el trámite. Debe darse un preaviso, llamado desahucio con seis meses de anticipación a la fecha de vencimiento o renovación.

El aviso o desahucio debe ser firmado por el propietario que es quien aduce la causal, y la inmobiliaria que es el Arrendador debe expresar la causal invocada.

MARIA INES CASTRO DE ARIAZA
NOTARIA 60

ANEXO #15

8.0. INSTRUCCIONES Y DATOS ESPECIALES

Nombre del Mandante: **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**

Constitución: Documento privado

Matrícula Mercantil No.: 02087184 Cámara de Comercio de Bogotá D. C.

NIT: 900428027-1

Gerente y

Representante Legal: **JUAN CARLOS DONCEL RAMÍREZ**

C. C. No.: 3.150.743

Dirección del Mandante: Cl. 2 No. 93D-45 TO 10 Apto. 102.

Email: **proyectoscomerciales2011@gmail.com**

Título de propiedad del Inmueble:

Folio de Matrícula N° 114284

Escritura N° 0725 del 03 de mayo de 2011 Notaría 60 del Círculo de Bogotá

Poseedor- usufructuario: **PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM**

Título: compra total

Servicios instalados en el inmueble: Electricidad Acueducto:

Teléfono: SI NO N° 3726538 /9

Los pagos deberán hacerse a nombre de: **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM NIT 900428027-1**

Nombre del Mandatario: **FANOR ZAMBRANO JURADO**

C. C. No.: 18162698

Dirección: calle 5 No 70-08

Teléfono: 3726538/9

E-mail: **negociosynegocios@hotmail.com**

INSTRUCCIONES PARA EL PAGO:

Entregar cheque al MANDATARIO: SI NO

Acreditarlo en cuenta bancaria: Ahorros (X) Corriente () No.090195133 del Banco BBVA a nombre de la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM NIT 900428027-1**

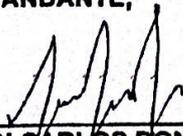
Régimen fiscal del mandante:

El Mandante informa que pertenece al régimen:

Simplificado Común

Se firma en la ciudad de Bogotá, a los (1) días del mes de julio en el año de dos mil once (2.011) en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes.

EL MANDANTE,



JUAN CARLOS DONCEL RAMÍREZ

C. C. No.: 3.150.743

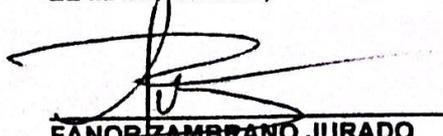
Representante Legal

PROYECTOS COMERCIALES

OBED EDOM SAS

Nit. 900428027-1

EL MANDATARIO,



FANOR ZAMBRANO JURADO

C. C. No. 18.162.698

DE BOGOTÁ

NOTARIA 60 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el despacho de la Notaria Sesenta del círculo de BOGOTÁ D.C., el día 16/08/2011 10:36 a.m se presentó:

DONCEL RAMIREZ JUAN CARLOS

quien se identificó con:

CC. No. 3.150.743

y dijo que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra. Igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.



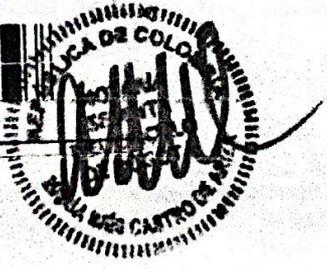
[Handwritten signature]
FIRMA AUTOGRAFA DEL DECLARANTE



MARIA INES CASTRO DE ARIZA
NOTARIA 60 DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.



Func.o: ALBERTO RODRIGUEZ 79266233

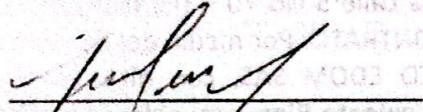


CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

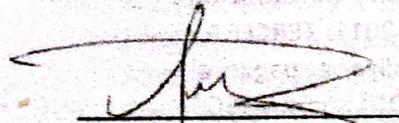
Entre los suscritos, a saber: **JUAN CARLOS DONCEL RAMIREZ**, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía nro. 3.150.743 de Ricaurte, quien obra en representación de **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**, nit 900.428.027 – 1, quien en adelante se denominará **ARRENDADOR**, por una parte; y por otra, **FANOR ZAMBRANO JURADO**, también mayor de edad, residente y domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 18.162.698, expedida en La Dorada – San Miguel, actuando en nombre propio, quien en adelante se denominará **ARRENDATARIO**, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO UN LAVADERO DE AUTOMOVILES** con nombre comercial **MEGAWASH** ubicado en la calle 5 No 70 – 08, el cual se rige por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** Por medio del presente contrato la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**, con nit 900.428.027, se entrega para uso a título de arrendamiento el siguiente Bien inmueble: Ubicado en la calle 5 No. 70 – 08 con matrícula inmobiliaria No. 370-52686 con ficha catastral F014500020000, y la carrera 70 No. 4 – 08 con matrícula inmobiliaria No.370-114284 con ficha catastral F014500010000. Primero. El arrendatario se compromete a destinar el establecimiento solo para lavado de vehículos, cambio de aceites, brillo, desmanchado, alineación, vulcanizadora. **SEGUNDA.- TERMINO:** el termino de duración del presente contrato será de un (1) año, a partir del primero de julio de 2011: **TERCERA.- CANON MENSUAL:** el precio mensual que el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar al **ARRENDADOR** por el uso y goce el local comercial es de CINCO MILLONES DE PESOS MENSUALES MCTE (\$5.000.000)., hasta la terminación del contrato.. **CUARTA.- OPORTUNIDAD PARA EL PAGO:** El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el canon mensual dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes en la oficina de Administración del establecimiento. **QUINTA SERVICIOS PÚBLICOS Y PAGO:** el local consta de servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, , línea telefónica No. 3320164 y servicio de televisión; el pago mensual y oportuno de dichos servicios corresponderá en su totalidad a El **ARRENDATARIO**. **XESTA.- ESTADO DEL LOCAL COMERCIAL:** El arrendatario declara haber recibido el local comercial, objeto de este contrato, junto con los servicios antes descritos en buen estado y se obliga a restituir el inmueble al **ARRENDADOR** a la terminación del contrato en el mismo buen estado en que lo recibió, y sus equipos en el momento excepto por deterioro debido al transcurso del tiempo y uso legítimo del bien. **SEPTIMA.- REPARACIONES:** El arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o sus dependientes y no podrá realizar otras sin el consentimiento previo y escrito del **ARRENDADOR**. **OCTAVA.- TERMINACIÓN Y PRORROGA:** Este contrato termina por el vencimiento del término fijado. Los contratantes podrán prorrogarlo mediante comunicaciones escritas por lo menos con tres (03) mes de anticipación a la fecha del vencimiento. **NOVENA .- SUBARRIENDO:** El **ARRENDATARIO** podrá, sub arrendar espacio con fines y acorde a lo antes expuesto. **DECIMA.- CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de TRES (3) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento, renunciando expresamente a los requerimientos privados o judiciales para tal efecto. **PARÁGRAFO:** En caso de mora y/o retardo en la restitución del local

comercial, ARRENDADOR, sin perjuicio de la cláusula penal y demás perjuicios que se causaren, la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS (\$2.500.000). El ARRENDATARIO renuncia a los requerimientos judiciales o privados para la constitución en mora. DECIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES: El ARRENDADOR recibirá las notificaciones en esta ciudad de Cali, en la calle 5ta con carrera 70 -08 esquina, oficina de Administración del establecimiento El ARRENDATARIO recibirá las notificaciones en la misma dirección del ARRENDADOR.

Para constancia se firma en Santiago de Cali, el primero (1) de julio de 2011.



JUAN CARLOS DONCEL RAMIREZ
C. C. No. 3.150.743 RICAURTE – CUNDINAMARCA
PROYECTOS COMERCIALES OBED – EDOM SAS
Representante legal
Nit: 900.428.027 - 1



FANOR ZAMBRANO JURADO
ARRENDATARIO
C. C. No. 18.162.698 San Miguel Ptoy



JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO
ABOGADO CIVIL Y COMERCIAL

Santiago de Cali, Junio 11 del 2020

Señor.

FANOR ZAMBRANO JURADO.

Lavadero Megawash

Calle 5 Nro. 70-08 y Carrera 70 Nro. 4-08

Cali.

Ref.: Incremento Canon de Arrendamiento de Uso comercial.

JORGE LUIS RAMOS MORA, Mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 85.168.473 de Valledupar (Cesar) actuando en calidad de representante Legal de la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S**, con Nit Nro. 900.428.027-1 tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal en la cámara de comercio, sociedad con domicilio principal de la ciudad de Bogotá, con mi acostumbrado respeto me dirijo a usted con el objeto de manifestarle lo siguiente:

1. La Sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S**, en calidad de arrendador Celebró el día el primero (1) de Julio del 2011, contrato de arrendamiento de un lavadero de Automóviles con nombre comercial **MEGAWASH** con el señor **FANOR ZAMBRANO JURADO**, dicho predio se encuentra ubicado en Calle 5 Nro. 70-08 y la Carrera 70 Nro. 4-08 de la ciudad de Cali Valle del Cauca.

2. Dicho contrato fue suscrito a favor de **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S**, con Nit Nro. 900.428.027-1 tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal en la cámara de comercio, sociedad con domicilio principal de la ciudad de Bogotá, debidamente representada por el señor **JORGE LUIS RAMOS MORA**, Mayor de edad, domiciliado y residente en la Ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 85.168.473 de Valledupar (Cesar), en calidad de **ARRENDADOR**.

Carrera 4 Nro. 10-44 OF.917 Edificio Plaza Caycedo Tel: (2) 395 63 04 Cel: 315 473 99 00
Email: inversionesexportimportsas@hotmail.com Cali, Valle.



JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO
 ABOGADO CIVIL Y COMERCIAL

3. El contrato de arrendamiento se celebró por el término de doce (12) meses contados a partir del día 01 de Julio de 2011, conforme la cláusula Segunda.

4. El canon de arrendamiento pactado inicialmente fue de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00)**, más IVA, actualmente con los reajustes este pago está en la suma de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000.00) MAS EL IVA, SIENDO LA SUMA TOTAL DEL VALOR A PAGAR CON EL IVA INCLUIDO ES LA SUMA DE SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$7.140.000) MCTE** Los cuales serían cancelados en forma anticipada y dentro de los cinco (05) primeros días de cada periodo mensual,

5. Conviene precisar y ratificar que el canon inicial era de Cinco Millones de Pesos, (\$ 5.000.000) más Iva y luego comenzó a consignar Cinco Millones Ochocientos Mil Pesos con IVA incluido, y finalmente termina consignando la suma de CINCO MILLONES CIENTO UN MIL PESOS (\$ 5.101.000) MCTE.

6. A pesar de las estipulaciones contractuales mencionadas y cuyo texto consta en el contrato de arrendamiento, el arrendatario **FANOR ZAMBRANO JURADO, NO REALIZO EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO,** que tenía la obligación de satisfacer esa prestación a **PARTIR DE JULIO 01 DEL 2018.**

7. Vale la pena resaltar que el señor **FANOR ZAMBRANO JURADO** se ha enriquecido sin justa causa al haber cancelado la renta sin el aumento estipulado con la consecuente pérdida de oportunidad económica para la parte arrendadora, que ha sufrido un correlativo empobrecimiento.

8. Puesta de esta manera las cosas, la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S** se dirige a usted para informarle que su contrato de arrendamiento se vence el día 01 de Julio de 2020 en caso de usted



JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO
ABOGADO CIVIL Y COMERCIAL

aceptar la renovación del contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en la Calle 5 Nro. 70-08 y la Carrera 70 Nro. 4-08 de la ciudad de Cali Valle del Cauca le informo que el incremento del canon será la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 7.500.000) CON IVA INCLUIDO**, y aprovecho la oportunidad para reiterarle el pago oportuno del arrendamiento debe ser entre el día 01 y el día 05 de cada mes so pena de constituirse en mora y de tener que reconocer el 4.16 % mensual sobre el tiempo de atraso.

Sea esta la oportunidad para brindarle a usted nuestra confianza y reiterarle el interés de prestarle el mejor servicio.

No siendo otro el objeto de la presente, agradezco su atención.

Atentamente,

JORGE LUIS RAMOS MORA.

CC Nro. 85.168.473 de Valledupar (Cesar)

Actuando en calidad de representante Legal de la sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S, con Nit Nro. 900.428.027-1

Coadyuvo el presente escrito,

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO.

CC 16.742.987 de Cali

T.P. 276.151 C.S. de la Judicatura.

Carrera 4 Nro. 10-44 OF.917 Edificio Plaza Caycedo Tel: (2) 395 63 04 Cel: 315 473 99 00
Email: inversionesexportimportsas@hotmail.com Cali, Valle.

ANEXO # 2

64

Cali, junio 29 de 2020

Señores

PROYECTO COMERCIALES OBED EDOM. S. A. S.

Atención: **JORGE LUIS RAMOS MORA**

Representante legal

Dr., **JUAN CAROS MONTOYA ROMERO**

Coadyuvante escrito de fecha junio 11 de 2020

Carrera 4 Nro. 10 44, oficina 917 Edificio Plaza de Caycedo

Email: inversionesexportimportsas@hotmail.com

Cali (Valle)

Referencia: Respuesta al su comunicación de fecha junio 11 de 2020

Atendidos señores.

En mi condición de ARRENDATARIO, de un local comercial donde se encuentra instalado un establecimiento comercial denominado MEGAWASH y, que tengo en arrendamiento desde el 1º de julio de 2011, local localizado en Cali en la carrera 70 Nro. 4 08, contrato de arrendamiento que se ha venido prorrogando ininterrumpidamente hasta la presente fecha.

Del mismo modo considero pertinente precisar a ustedes, que la empresa PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S. A. S., por intermedio de apoderado judicial, inició un proceso de restitución de inmueble arrendado en mi contra, proceso que cursó en el Juzgado quince (15) civil municipal de Cali, radicado al número 2019 – 00056 – 00, litigio que se dirimió mediante sentencia que dictó dicho juzgado dictó absolviendo al arrendatario de la mora alegada por el arrendador, determinando la sentencia que el contrato de arrendamiento que obra en dicho proceso es el que regula las obligaciones entre las partes hasta la fecha.

Ahora considero, que es de conocimiento de la parte ARRENDADORA, que el Gobierno Nacional, debido a la PANDEMIA del COVID 19, decretó el estado de EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, y mediante el decreto 457 del 22 de marzo de 2020, dispuso el confinamiento o cuarentena obligatoria para los habitantes del país, con excepción de algunos sectores de vital necesidad, ordenando el cierre del servicio educativo, ocupación de espacios públicos y, el cierre de actividades económicas entre ellas el servicio lavado y mantenimiento de vehículos etc., hasta nueva orden, circunstancia que afectó el desarrollo de mi actividad económica, por los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020.

Este estado el estado de EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA, y de confinamiento y aislamiento se ha venido proyectando en el tiempo hasta la presente fecha, mediante diferentes decretos ley a saber: 531 del 8 de abril, 593 del



ANEXO #2

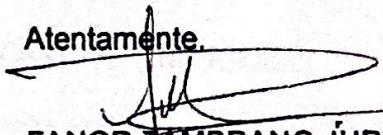
24 de abril de 2020, 636 y 637 del 6 de mayo, 691 del 22 de mayo. 749 del 28 mayo, 878 del 25 de junio.

Del mismo modo el Gobierno Nacional, el 17 de abril de 2020 expidió el Decreto 579, adoptando medidas en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, donde dispuso la suspensión de desalojos para bienes inmuebles y suspendió el reajuste de los cánones de arrendamiento durante el tiempo de la pandemia, ahora se sabe que el Estado Colombiano por medio de la Presidencia de la República ha expedido decretos prorrogando el estado de EMERGENCIA ECONOMICA, SOCIAL Y ECOLOGICA el 1º de julio de 2020 y del mismo modo el decreto anteriormente citado, dispone que las partes del contrato se deben de poner de acuerdo entre si, circunstancia por lo cual le expreso que en mi condición de arrendatario es mi voluntad prorrogar o renovar el contrato de arrendamiento, pero no en los términos que propone el arrendador, en consideración a que pretende incrementar el canon de arrendamiento en más del 47 % por ciento respecto del canon de arrendamiento pactado en el contrato de arrendamiento a prorrogar, razón por lo cual en mi condición de arrendatario, propongo incrementar el canon de arrendamiento en un porcentaje del 5 % respecto del precio del canon de arrendamiento pactado en el contrato, para pagar un canon de arrendamiento equivalente a la suma de \$5.355.000 en el evento de que el arrendador no acepte el valor propuesto por el arrendatario, le expreso que esta controversia contractual se debe dirimir mediante el procedimiento judicial, que determina el código de comercio en el artículo 518, es pertinente expresar que hago este ofrecimiento, debido a que en los actuales momentos por la pandemia, la economía del país, se encuentra en circunstancias lamentables y pretender aumentar arrendamientos desproporcionadamente es injusto y no obedece a la realidad que padece el país y el mundo, por las circunstancias de la pandemia.

Del mismo modo, le manifiesto que entre el arrendador y el arrendatario existe un contrato de mandato, que se debe liquidar conforme lo dispone la ley.

Me suscribo.

Atentamente,


FANOR ZAMBRANO JURADO
c. c. 18162698

Anexo #4

De: negocios negocios <negociosynegociossa@hotmail.com>

Enviado: lunes, 14 de septiembre de 2020 10:02 p. m.

Para: POYECTOS COMERCIALES <obed-edom.sas@hotmail.com>; PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS <proyectoscomerciales2011@gmail.com>; inversionesexportimportsas@hotmail.com <inversionesexportimportsas@hotmail.com>

Cc: Amparo Martinez <amparo.marb@hotmail.com>

Asunto: Respuesta de aceptación SOBRE INCREMENTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO MEGA WASH CONTRATO DE FANOR ZAMBRANO

Buenas noches

SEÑORES

PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS

Atentamente: DAYANA CONGOTE

Asunto: ACEPTACION DE CANON DE ARRENDAMIENTO

Cordial saludo.

Adjunto envió oficio de **aceptación** de canon de arrendamiento de local comercial área de lavadero, lubricación, cafetería y oficinas. Propuesto con el oficio de 11 de junio del 2020 que también lo adjunto.

Me suscribo de usted a la espera de una respuesta positiva.

Atentamente;

FANOR ZAMBRANO JURADO.

TEL 3023728073

Dios la Bendiga.

ANEXO #5

Bogotá 13 de septiembre 2020

Señores

PROYECTO COMERCIALES OBED EDOM. S. A. S.

Atención: JORGE LUIS RAMOS MORA

Representante legal

Dr., JUAN CAROS MONTOYA ROMERO

Coadyuvante

Carrera 4 Nro. 10 44, oficina 917 Edificio Plaza de Caycedo

Email: inversionesexportimportsas@hotmail.com

Cali (Valle)

PROPIETARIA: DAIRA DAYANA CONGOTE

Asunto: **RESPUESTA DE ACEPTACION AL ESCRITO DE FECHA JUNIO 11 DE 2020**
SOBRE AUMENTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO.

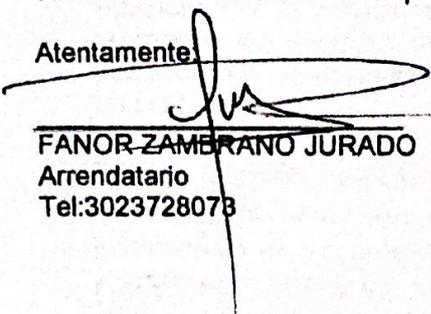
1 En procura de continuar con la ejecución del contrato de arrendamiento después de estabilizarse el desarrollo de las actividades en el local arrendado y aun siendo incierta la situación de la pandemia, del covid19, en esta oportunidad me dirijo a ustedes para informarles que **ACEPTO** su propuesta de la renovación del contrato y el valor propuesto, por el área de lavadero, lubricación, cafetería y oficinas.

2 Solicito formalmente su colaboración de expedir la factura del mes de septiembre del año 2020 con el nuevo valor aceptado, y las próximas facturas para pagar en las fechas establecidas.

3 Solicito también que el nuevo canon aceptado sea aplicado a partir del día 1 del mes de septiembre 2020, teniendo en cuenta que los dos meses anteriores se cancelaron el 100% del el valor aun estando con la restricciones, y sin poder operar al 100%.

Me suscribo de ustedes, a la espera de una respuesta positiva y comprensiva teniendo en cuenta la circunstancia de la pandemia del covid19.

Atentamente



FANOR ZAMBRANO JURADO

Arrendatario

Tel:3023728073



ANEXO #6
Cali 1

01e

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO
ABOGADO CIVIL Y COMERCIAL

Santiago de Cali, Noviembre 08 del 2020

Señor,

FANOR ZAMBRANO JURADO.

Lavadero Megawash

Calle 5 Nro. 70-08 y Carrera 70 Nro. 4-08

Cali.

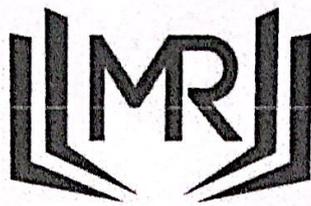
**Ref.: Respuesta de Aceptación al Incremento del canon de arrendamiento.
Incumplimiento en las cláusulas de un contrato de arrendamiento de
uso comercial**

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO, mayor de edad, domiciliado y residente, en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.742.987 de Cali (Valle), Abogado legalmente titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional Nro. 276.151 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S.**, sociedad legalmente constituida en Colombia y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, e identificada con el Nit Nro. 900.428.027-1 legalmente representada en este acto por el señor **JORGE LUIS RAMOS MORA**, igualmente mayor y vecino de la ciudad de Bogotá D.C e identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 85.168.473 de Guamal (Meta), con mi acostumbrado respeto me dirijo en atención a su comunicado enviado vía correo electrónico el día Catorce (14) de Septiembre de 2020 me permito manifestarles lo siguiente:

1. En la actualidad ustedes tienen un contrato de arrendamiento Comercial vigente de un lavadero de Automóviles con nombre comercial **MEGAWASH- AREA DE LAVADERO-LUBRICACION-CAFETERIA Y OFICINAS**, con una fecha de inicio del 01 del mes de Julio del año 2011 con una vigencia de 12 meses, situación que ustedes conocen y aceptaron al momento de suscribir dicho contrato del cual se derivan derechos y obligaciones de manera bilateral y que son de estricto cumplimiento para las partes.

2. Vale la pena mencionar, el día día 11 de Junio del 2020 se envió el comunicado al correo electrónico del señor Fanor Zambrano Jurado, informando el incremento del **CANON DE ARRENDAMIENTO** es decir **EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO**, en la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 7.500.000) CON IVA INCLUIDO**, a partir del 01 de Julio del 2020

Carrera 4 Nro. 10-44 OF.917 Edificio Plaza Caycedo Tel: (2) 395 63 04 Cel: 315 473 99 00
Email: inversionesexportimportsas@hotmail.com Cali, Valle.



ANEXO # 6
Folio 2

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO
ABOGADO CIVIL Y COMERCIAL

3. No obstante, el señor **FANOR ZAMBRANO JURADO, ACEPTO LA PROPUESTA** de la renovación del contrato y el valor propuesto del canon de arrendamiento, **sino también que el nuevo canon fuera aplicado a partir del 01 de Septiembre del 2020.**

4. A pesar de las estipulaciones contractuales mencionadas y cuyo texto consta en el escrito recibido el día 14 de Septiembre del 2020 titulado **RESPUESTA DE ACEPTACION**, el arrendatario **FANOR ZAMBRANO JURADO, NO REALIZO EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO**, que tenía la obligación de satisfacer esa prestación a **PARTIR DE SEPTIEMBRE 01 DEL 2020.**

5. Puesta de esta manera las cosas, sirve la presente para informarle **que usted se encuentra en mora de cumplir** con el pago de los cánones de arrendamiento obligación contraída a su cargo. **Dichos cánones de arrendamiento corresponde a los periodos de Septiembre 01 a Octubre 01 Octubre 01 a Noviembre 01 y de Noviembre 01 a Diciembre 01 del año 2020.**

6. El fin de la presente comunicación es que usted se presente en mi oficina, ubicada en la Carrera 4 No. 10-44, oficina 917, Edificio Plaza de Caycedo -con previa cita- o se comunice a mi celular 315-4739900 dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación, para dar cumplimiento a sus obligaciones cancelando los valores adeudados por concepto de cánones de arrendamiento, trayendo como beneficio para usted y sus correndatarios el ahorro de intereses de mora y agencias en derecho, además de evitarse el desgaste que conlleva un proceso judicial para usted y sus codeudores, ya que de no ser así, de inmediato se recurrirá a la vía judicial, solicitando el decreto de medidas cautelares.

Agradezco la atención a la presente.

Cordialmente,

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO.
CC 16.742.987 de Cali
T.P. 276.151 C.S. de la Judicatura.
Apoderado Especial

ANEXO #7

OK

negocios negocios



Para:

- PROYECTOS COMERCIALES;
 - Juan Carlos Montoya Romero;
 - Amparo Martinez
- Jue 12/11/2020 10:16 PM

MORA-CANON DE ARRENDAMIENTO-MEGAWASH.pdf
431 KB

Buenas Noches.

Señores:

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S,
JORGE LUIS RAMOS MORA**

Representante legal

Apoderado: Dr:

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO.

Referencia: respuesta a comunicado del día miércoles, 11 de noviembre de 2020
9:30 p. m.
referente a la aceptación del canon de arrendamiento:

Cordial saludo:

Como es de conocimiento de las partes, sobre el comunicado que envié el día 14 de septiembre del año 2020 donde solicité que me aceptaran pagar el canon a partir del día 1 de septiembre con el incremento propuesto por ustedes, y la respuesta que usted me dio Doctor JUAN CARLOS MONTOYA a través de llamada telefónica a mi abogado el Doctor LUIS FERNANDO ZAFRA fue que **no era posible**, por esa razón **más** la no expedición de la factura correspondiente al mes de septiembre y octubre con el incremento respectivo se procedió a seguir pagando el mismo valor de los meses anteriores, por lo tanto muy respetuosamente y teniendo como respuesta ahora la **Aceptación al incremento del canon de arrendamiento de parte de PROYECTOS COMERCIAL Y USTED COMO APODERADO, con el oficio de fecha 11 de noviembre del año 2020 a las 9:30 pm, considero que hemos llegado a un acuerdo y por lo tanto le solicito el favor de expedirme**

ANEXO # 7

la factura del mes de noviembre del día 1 al 30 de noviembre con el incremento pactado (\$7.500.000.00 incluido IVA), para continuar trabajando y cumpliendo como siempre se ha hecho.

Agradezco su atención su colaboración, comprensión y su ayuda en estos tiempos difíciles para todos.

Quedo atento a sus apreciaciones.

Fanor Zambrano Jurado

Esp: Logística comercial Nacional e internacional

Tel:3023728073

Arrendatario

De: Juan Carlos Montoya Romero <inversionesexportimportsas@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 11 de noviembre de 2020 9:30 p. m.

Para: negocios negocios <negociosynegociossa@hotmail.com>

Cc: Amparo Martinez <amparo.marb@hotmail.com>

Asunto: RE: Respuesta de aceptación SOBRE INCREMENTO DE CANON DE ARRENDAMIENTO MEGA WASH CONTRATO DE FANOR ZAMBRANO

Santiago de Cali, Noviembre 08 del 2020

Señor.

FANOR ZAMBRANO JURADO.

Lavadero Megawash

Calle 5 Nro. 70-08 y Carrera 70 Nro. 4-08

Cali.

*Copia de
ANEXO # 6 FOLIO 1*

Ref.: Respuesta de Aceptación al incremento del canon de arrendamiento.

Incumplimiento en las cláusulas de un contrato de arrendamiento de uso comercial

JUAN CARLOS MONTOYA ROMERO, mayor de edad, domiciliado y residente, en la ciudad de Santiago de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No.16.742.987 de Cali (Valle), Abogado legalmente titulado y en ejercicio, con Tarjeta Profesional Nro. 276.151 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad **PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM S.A.S**, sociedad legalmente constituida en Colombia y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C, e identificada con el Nit Nro. 900.428.027-1 legalmente representada en este acto por el señor **JORGE LUIS RAMOS MORA**, igualmente mayor y

vecino de la ciudad de Bogotá D.C e identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 85.168.473 de Guamal (Meta), con mi acostumbrado respeto me dirijo en atención a su comunicado enviado vía correo electrónico el día Catorce (14) de Septiembre de 2020 me permito manifestarles lo siguiente:

1. En la actualidad ustedes tienen un contrato de arrendamiento Comercial vigente de un lavadero de Automóviles con nombre comercial **MEGAWASH-AREA DE LAVADERO-LUBRICACION-CAFETERIA Y OFICINAS**, con una fecha de inicio del 01 del mes de Julio del año 2011 con una vigencia de 12 meses, situación que ustedes conocen y aceptaron al momento de suscribir dicho contrato del cual se derivan derechos y obligaciones de manera bilateral y que son de estricto cumplimiento para las partes.

2. Vale la pena mencionar, el día día 11 de Junio del 2020 se envió el comunicado al correo electrónico del señor Fanor Zambrano Jurado, informando el incremento del **CANON DE ARRENDAMIENTO** es decir **EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO**, en la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 7.500.000) CON IVA INCLUIDO**, a partir del 01 de Julio del 2020

3. No obstante, el señor **FANOR ZAMBRANO JURADO, ACEPTO LA PROPUESTA** de la renovación del contrato y el valor propuesto del canon de arrendamiento, sino también que el nuevo canon fuera aplicado a partir del 01 de Septiembre del 2020.

4. A pesar de las estipulaciones contractuales mencionadas y cuyo texto consta en el escrito recibido el día 14 de Septiembre del 2020 titulado **RESPUESTA DE ACEPTACION**, el arrendatario **FANOR ZAMBRANO JURADO, NO REALIZO EL AJUSTE AL CANON DE ARRENDAMIENTO**, que tenía la obligación de satisfacer esa prestación a PARTIR DE SEPTIEMBRE 01 DEL 2020.

5. Puesta de esta manera las cosas, sirve la presente para informarle que usted se encuentra en mora de cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento obligación contraída a su cargo. Dichos cánones de arrendamiento corresponde a los periodos de Septiembre 01 a Octubre 01 Octubre 01 a Noviembre 01 y de Noviembre 01 a Diciembre 01 del año 2020.

6. El fin de la presente comunicación es que usted se presente en mi oficina, ubicada en la Carrera 4 No. 10-44, oficina 917, Edificio Plaza de Caycedo – con previa cita- o se comunice a mi celular 315-4739900 dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación, para dar cumplimiento a sus obligaciones cancelando los valores adeudados por concepto de cánones de arrendamiento, trayendo como beneficio para usted y sus coarrendatarios el ahorro de intereses de mora y agencias en derecho,

ANEXO #6
FOLIO 3.

además de evitarse el desgaste que conlleva un proceso judicial para usted y sus codeudores, ya que de no ser así, de inmediato se recurrirá a la vía judicial, solicitando el decreto de medidas cautelares.

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

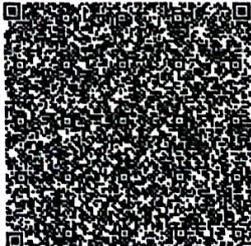
Cliente:	FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía:	18162698
Dirección:	CLL 5 N° 70 - 08, Call, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono:	3216428456
Email:	negociosynegociosaa@hotmail.com
Tipo de negociación:	Contado
Medio de Pago:	Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago:	16/09/2020
Total de Líneas:	1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA:	PFE758				
MONEDA:	COP Colombia, Pesos				
HORA EMISIÓN:	19:46:20				
FECHA FIRMADO:	22/12/2020 00:46:15				
FECHA DE EMISIÓN					
FECHA DE VENCIMIENTO					
DÍA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO
21	12	2020	30	09	2020

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE SEP DE 2020, VALOR FACTURA \$7.500.000, Consigno el 16 Sept 2020, SALDO PENDIENTE \$2.399.000	WSD	1,00	\$4.286.555,00	19,00	0,00	\$4.286.555,00

Notas:	Subtotal:	\$4.286.555,00
	Cargos:	\$0.00
	Descuento:	\$0.00
SON: (cinco millones ciento un mil pesos cuarenta y cinco centavos)	IVA:	\$814.445,45
CUFE: beb2a552ba2a4cd9fc998514cce1cf1b737720869bef59f924155f3b766d755af1ea8bae0977580ff994589f868f8a0	Total:	\$5.101.000,45

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$4.286.555,00	19,00%	\$814.445,45



Firma Digital:
 N+hZIKmxs74EtuQ/mi2AkEWlaZONmkVg9jrBzGPHqLGlA7z7lpSK5LqSG8gD4Y16kDB/B/gxzRTVXG49NhpHh8zJvYRcxRr0rP6B53464yA7g8tp4ih3hV/Sr+yyGk+R7uwtkgKlmlV8XCFdMygcQUutj32EQszlp3QTYIM
 EfxQD+hypcQ/J5us8HWz2SmglKZwPJ16eNaZlWHqCldwVBxFuHOfaq0KDCZENb7joUgq+TWRgWx8McyAvMUUELWcm2JSXYXF84cmaR2i6/CUqp9GLrRuj1S5RkbTUw8ih6dVTdl95tjEMRHRyGMXk3lZRlh35CobSQ==

Facturas con los soportes de los depósitos.

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.



Software: e-Factura Proveedor tecnológico: **Cadena s.a.** Nit. 890.930.534-0

TERM: QC47
USER: C796020
OFIC: 0416 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

ROPA : 10:03:24

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 16-09-20

FECHA VALOR: 16-09-20

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006315 1/1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 5,101,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

FIRMA
DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 5,101,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Septiembre 2020
C Greso 317
Contabil 124

[Handwritten signature]

ERM: QC47
USER: CE61211
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:54:50

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 18-11-20

FECHA VALOR: 18-11-20

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006403 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$	2,399,000.00

		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$	0.00

FIRMA DEL CAJERO		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$	2,399,000.00

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	N. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO	IVA	OTRO	TOTAL
		CANT. DE DOCUMENTOS:	0	SUMA:				0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

Saldo. Septiembre 2020

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

Cliente:	FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía:	18162698
Dirección:	CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono:	3216428456
Email:	negociosynegociossa@hotmail.com
Tipo de negociación:	Contado
Medio de Pago:	Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago:	08/10/2020
Total de Líneas:	1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA:	PFE759				
MONEDA:	COP Colombia, Pesos				
HORA EMISIÓN:	19:52:24				
FECHA FIRMADO:	22/12/2020 00:52:20				
FECHA DE EMISIÓN					
FECHA DE VENCIMIENTO					
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
21	12	2020	31	10	2019

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE OCT DE 2020, VALOR FACTURA \$7.500.000, Consig del 08 Oct 2020, SALDO PENDIENTE \$2.399.000	WSD	1,00	\$4.286.555,00	19,00	0,00	\$4.286.555,00

Notas:	Subtotal:	\$4.286.555,00
	Cargos:	\$0,00
	Descuento:	\$0,00
SON: (cinco millones ciento un mil pesos cuarenta y cinco centavos)	IVA:	\$814.445,45
CUFE: 2ac7e189b8fa970e7aff81bc74a0b8d2c402ddecd30dcac8905cce11c31ab8832665bec124b71104567ae30518a9b4e7	Total:	\$5.101.000,45

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$4.286.555,00	19,00%	\$814.445,45

Firma Digital:
 rG6jh7/mF2JKoyUznUlcCfowX/FqCSXTw1rm/Ga/WyYA7j9SXCXNHoa8i+IUK3UQ/C8dKjE6ujd7Vu8LE8j2oakdT5g6h+AcKevbETFUg+faxva9b6qAb3pSEk8SqXqLIMXLzwbwJ6k77NJAOLmQLLxwOU7x5WV5ClYlQ
 agEUT1XbmiticEAQyWNPWn8U7E+8zhAWTgYrwBz5bUA+xZ/bEpEIDZDuelLILSo7gt0Mio9QJpIILZqweDhwZUp0G/Uy2nySBicOvSYoIcmw47EJLPGACg46Wj6uU91k8Gq+eGHVTQm/RVTeG4EA31#03/s+IRAWLuhIQ==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

M: W090
ER: C804849
OFIC: 0532 COSMOCENTRO GH

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 16:28:21

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 08-10-20

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 08-10-20
MOV.: 000006339 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 5,101,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 5,101,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANTIDAD	DESCRIPCION	B. BELICA	CANTIDAD	IMPORTE U	IVA	DEBITO	TOTAL
CANT. DE DOCUMENTOS: 0	SUMA:	0.00					

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

pagu Abono octubre 2020

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

Ciudadano: FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía: 18162698
Dirección: CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono: 3216428456
Email: negociosynegociossa@hotmail.com

Tipo de negociación: Contado
Medio de Pago: Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago: 05/11/2020
Total de Lineas: 1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA: PFE760
MONEDA: COP Colombia, Pesos
HORA EMISIÓN: 19:58:45
FECHA FIRMADO: 22/12/2020 00:56:41

FECHA DE EMISIÓN			FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
21	12	2020	30	11	2020

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE NOV DE 2020, Consigno el 05 Nov 2020, \$5.101.000, consigno el 18 Nov 2020, \$2.399.000 Saldo pendiente de la factura del mes de Sept 2020	WSD	1,00	\$6.302.521,50	19,00	0,00	\$6.302.521,50

Notas:	Subtotal:	\$6.302.521,50
	Cargos:	\$0.00
	Descuento:	\$0.00
	IVA:	\$1.197.479,08
	Total:	\$7.500.000,58

SON: (siete millones quinientos mil pesos cincuenta y ocho centavos)
CUFE: 06c9e5e406372584377b4de5444c88c55e2bbcaf657e81ba818a7ffebfd9e55455ef16aa4f95062aa97515e4d4d9f1ec

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$6.302.521,50	19,00%	\$1.197.479,08

Firma Digital:
 ARSWkm5yQq3uJK6zO7DT2U49VT79F8cISPUJV0kEw6ndnypzB23DWLHZtbe+DdXhVHESVrbpZ28qEFynC68cgWESdDcE2PpARTD4cteRGRQje6dyfpaUw8ZWDx2UJb4jkEZNI3xTSPZgioEvcG3UBM68eO0vyh87Su
 +D9LbQq2+as110pWcE/KZVWFKLDGen2bBZ8e3PKNXonzOTinv5v3QA4LopCFPYCKW8vFwJCAMJKc2/6TqIB1eVSPuPqVnRbhkW22oSw9slpbctmRpm+aGyOXFzX9U7ajZcxCBJ3WPtKxw87cbX642TQ/mDdGjwKAGpczPA==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.



Software: e-Factura Proveedor tecnológico: **Cadena S.A.** Nit. 890.930.534-0

FORM: RK07
USER: C805672
OPIC: 0875 PASOANCHO

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 15:22:39

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 05-11-20

FECHA VALOR: 05-11-20

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006379 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 5,101,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 5,101,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

Tipo de regularidad: COMPLETO
Método de Pago: Transferencia Directa Recibida
Fecha de Pago: 05/11/2020
Forma de Liquidación:

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Abono - ~~Septiembre~~
Noviembre 2020

Abono
Noviembre 2020



PROYECTOS COMERCIALES OBED EDM SAS

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

Ciliente: FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía: 18162698
Dirección: CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono: 3216428456
Email: negoclosynegoclossa@hotmail.com

Tipo de negociación: Contado
Medio de Pago: Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago: 02/12/2020
Total de Líneas: 1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA: PFE761
MONEDA: COP Colombia, Pesos
HORA EMISIÓN: 19:58:15
FECHA FIRMADO: 22/12/2020 00:58:11

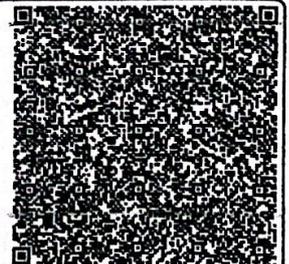
FECHA DE EMISIÓN			FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
21	12	2020	31	12	2020

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE DIC DE 2020, \$7.500.000, Saldo pendiente de Octubre de 2020, \$2.399.000, Saldo pendiente de Noviembre de 2020, \$2.399.000	WSD	1,00	\$10.334.454,00	19,00	0,00	\$10.334.454,00

Notas:
 SON: (doce millones doscientos noventa y ocho mil pesos veintiseis centavos)
 CUFE: 8091e4b99a7b5f0113604cfe90ea94e47501734efc76bb8fef04d975228400c87107d65aa70292d98e3091eae2994984

Subtotal:	\$10.334.454,00
Cargos:	\$0.00
Descuento:	\$0.00
IVA:	\$1.963.546,26
Total:	\$12.298.000,26

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$10.334.454,00	19,00%	\$1.963.546,26



Firma Digital:
 LakM+7UWcmCcAWEFMTD2Flppa/tp7Q0l+M49l+KYw601BDRkOIPsInzw.Dx++cdYhN6galH79ZY9946MEhnoRiqDg0mjsMnbx9Vpe1VOh57Jz85FoxkTennQOoxlbgWzTLPTWpAlzQvO8n0Qris9SnCmRbnV+9HUPboQ+Ha
 kakaWuE3y1Dz9XEG2EjjobbtEorUbBU3JUNhEKHsvo+NbMV37BUaHG+hk3JvSAA39z82juhtpRlO5TFYODIGuDZnwJqf5lcdbtv9N3BxtwZimchXRbSEStXyRMgcySlkajFNlbg/HOfZtv6zZ4JO8RTKF/DpChas5SQ==

Handwritten signature

TERM: YP49
USER: C556106
OFIC: 0927 HOLGUINES TRADE CENT

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A
HORA : 16:17:45

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 02-12-20
FECHA VALOR: 02-12-20

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006430 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 12,298,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

FIRMA
DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 12,298,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.



Cilente:	FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía:	18162698
Dirección:	CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono:	3216428456
Email:	negociosynegociossa@hotmail.com
Tipo de negociación:	Contado
Medio de Pago:	Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago:	14/01/2021
Total de Líneas:	1

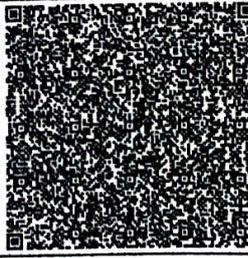
FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA:	PFE762				
MONEDA:	COP Colombia, Pesos				
HORA EMISIÓN:	17:46:06				
FECHA FIRMADO:	12/02/2021 22:46:01				
FECHA DE EMISIÓN FECHA DE VENCIMIENTO					
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
12	02	2021	12	02	2021

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE ENERO DE 2021	WSD	1,00	\$6.302.521,50	19,00	0,00	\$6.302.521,50

Notas:	Subtotal:	\$6.302.521,50
	Cargos:	\$0.00
	Descuento:	\$0.00
	IVA:	\$1.197.479,08
	Total:	\$7.500.000,58

SON: (siete millones quinientos mil pesos cincuenta y ocho centavos)
 CUFÉ: fcf2097d3528eca16fe6e306a4c0da650bb48abd3d922d818674b05700cd88c55c286821bc3f216f0b6600181d43e3c7

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$6.302.521,50	19,00%	\$1.197.479,08



Firma Digital:
 aFkir2X08oCyFA5wYAVmFmUyPy70A8jNEqznC+zrWKBgeP0d9E/gwQxg7P8kYeTYyHEaEK0hPBgoQnmchqKanE657yJCBQq+Y/QOS+oiultczleQlu5Zb+p9xR8KEOm99LKE00UqgEB8hxO/YM8uHk/JQ6FBMSPKH0IR2ZC
 6V0sz4wbg+rGhbdJZIE Mewrhz2y9NngJo+dD/RXvZgpk9cUJZS+5qjHy2LbJbKiBAXKqVlOqDoMILkOW/vvhXy18wD8ELwLpPbDXNlrJhw+u8MaREq79CWJTm3ff/gpBr1A5B3RbNf6WW11xpkxnczHAFloZDlcRQ==

Esta factura es un titulo valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.



Software: e-Factura Proveedor tecnológico: **Cadena s.a.** Nit. 890.930.534-0

RM: W089
SER: C782954
OFIC: 0532 COSMOCENTRO GH

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:45:07

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 14-01-21

FECHA VALOR: 14-01-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006482 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Enero 2021

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDOM SAS**

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

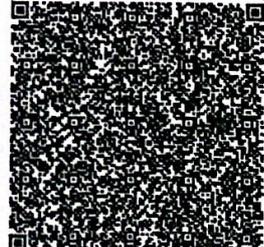
Cilente:	FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía:	18162698
Dirección:	CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono:	3216428456
Email:	negociosynegociossa@hotmail.com
Tipo de negociación:	Contado
Medio de Pago:	Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago:	08/02/2021
Total de Líneas:	1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA:		PFE763
MONEDA:	COP Colombia, Pesos	
HORA EMISIÓN:	17:45:51	
FECHA FIRMADO:	12/02/2021 22:45:46	
FECHA DE EMISIÓN		
FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO
12	02	2021
DIA	MES	AÑO
12	02	2021

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO DE 2021	WSD	1,00	\$6.302.521,50	19,00	0,00	\$6.302.521,50

Notas:	Subtotal:	\$6.302.521,50
	Cargos:	\$0.00
	Descuento:	\$0.00
SON: (siete millones quinientos mil pesos cincuenta y ocho centavos)	IVA:	\$1.197.479,08
CUFE: c7f251ccc399538ff78801f4f88cc967f2159766fe17aa685d22df12c01d9cc3978b36fe27d181de327ebe679951be1c	Total:	\$7.500.000,58

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$6.302.521,50	19,00%	\$1.197.479,08



Firma Digital:
 cUj11xDOYkZFC8Kv6zxpq2DIUvqKGDHuoPu1AT/87TNdOM8/hEH7K0Gw74B3/gwW7myw7rPv11H1s5pbgDAq2wAcblHhml9yaApT4DI2sUj71+kCvmlbJ+63tsGP9PW1cGMV1K9lgQuYE2ByTV4h0c9KopQIDJtkPQOgeOAdZX8tfe1hS2X5QT4vme5nyvChPITkicr/MWaNtidr/djkA9ju1STsd/TN9yDGtaZFgu8D+xr4TPlmQkoQhGdV8vpNncmZi6RWw5P8yJMPDYBPa/RQGrbKYWgzMhFkWTUwOFM86G8V6AP/md1ap+0dB12VjwaUgFR7eg==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.



Software: e-Factura Proveedor tecnológico: **Cadena S.A.** Nit. 890.930.534-0

TERM: W089
USER: C782954
OFIC: 0532 COSMOCENTRO GH

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A
HORA : 08:48:15

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 08-02-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 08-02-21
MOV.: 000006517 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Nota febrero 2021
Abonada a la Durella.
en parte de deudas el 16 de febrero se solicitó
devolución de correspondencia.
con pago por insolvencia del peso, sin que se interviniera

AM: YP49
ER: CE61991
FIC: 0927 HOLGUINES TRADE CENT

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 10:33:08

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 16-02-21

FECHA VALOR: 16-02-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006524 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 3,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 3,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS	0	SUMA:	0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

Nota: Se A pagado Demás y hay que solicitar que se Abom a se Deueva.

se pasó de deudas. El 16 de febrero → solicito devolución de computadora.

se pasó los mensualidades del p220, que no se coboraron

**PROYECTOS COMERCIALES OBED EDM SAS**

NIT: 900428027-1

Régimen: Responsable del impuesto sobre las ventas -IVA

Persona Jurídica

CL 2 93 D 45 TO 10 AP 102, Bogotá D.C., Bogotá, Colombia

Tel. 7336411

Autorización factura electrónica de venta No. 18763006270022 válida desde 2020-06-07 hasta 2021-06-07 rango desde PFE740 hasta PFE989.

CODIGO ICA 7010 - TARIFA 9.66 * 1000 - NO SOMOS GRANDES CONTRIBUYENTES - NO SOMOS AUTORRETENEDORES.

Cliente: FANOR ZAMBRANO JURADO
C. Ciudadanía: 18162698
Dirección: CLL 5 N° 70 - 08, Cali, Valle Del Cauca, Colombia
Teléfono: 3216428456
Email: negociosynegociossa@hotmail.com

Tipo de negociación: Contado
Medio de Pago: Transferencia Débito Bancaria
Fecha de Pago: 08/03/2021
Total de Líneas: 1

FACTURA ELECTRÓNICA DE VENTA: PFE764
MONEDA: COP Colombia, Pesos
HORA EMISIÓN: 18:59:31
FECHA FIRMADO: 24/03/2021 21:59:26

FECHA DE EMISIÓN			FECHA DE VENCIMIENTO		
DIA	MES	AÑO	DIA	MES	AÑO
24	03	2021	24	03	2021

#	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	U. MEDIDA	CANTIDAD	PRECIO U.	IVA	DCTO.	TOTAL
1	4	ALQUILER DE ZONA DE PATIO DE LAVADO DE MEGA WASH CORRESPONDIENTE AL MES DE MARZO DE 2021	WSD	1,00	\$6.302.522,00	19,00	0,00	\$6.302.522,00

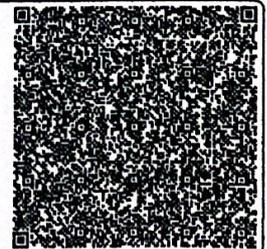
Notas:

SON: (siete millones quinientos mil un pesos dieciocho centavos)

CUFE: 1706708a4e08d3b6379f865136c1d5a2a757c8aafb3ccf58c56e7d41760ca69c3ad00a579e730dbc3668bbe6776ad40c

Subtotal:	\$6.302.522,00
Cargos:	\$0.00
Descuento:	\$0.00
IVA:	\$1.197.479,18
Total:	\$7.500.001,18

IMPUESTO	BASE	TARIFA	IMPORTE
IMPUESTOS			
01 IVA	\$6.302.522,00	19,00%	\$1.197.479,18



Firma Digital:

ekC84V5UxJgkwdKYivpWycbzM7B2Khp4QZP4NBLRcLqgQGrioz8rge+uCaMsSLJ6oWrlOCT4vz9uzpu51ajK2YaI80ZIFHndW5hzFJJe6ySL6NJoEaUIH8eai00uCSuH7v6ZeQZLLuo9A+8N3PUcCVuNyrB4eUm08z1qO8pbMzftaEEIDQFUFHvIat5iCGGG9suVOARKRIDXZCj0+JfRjgpCGJAAbPC+pXPE3hJIBtdkZIGDdWE30ie9vVee5VBKJiuh0c2HoDdrzk61jWVWDR62SnKeq+prlBFbA(2JkARD1uRUUpGCCOywVgarPseCWPhu1PPI7nAzclq4pg==

Esta factura es un título valor de acuerdo al art. 774 del C.C. y una vez aceptada declara haber recibido los bienes y servicios a satisfacción.

Representación Gráfica de la Factura de Venta Electrónica.

Software: e-Factura Proveedor tecnológico: **Ccadena s.a.** Nit. 890.930.534-0

TERM: QC46
USER: C341327
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:18:58

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 08-03-21

FECHA VALOR: 08-03-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006551 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$	7,500,000.00

		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$	0.00

		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$	7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Marzo 2021

TERM: W089
USER: C782954
OFIC: 0532 COSMOCENTRO GH

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

2021

HORA : 08:45:07

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 14-01-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 14-01-21

MOV.: 000006482 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

FIRMA
DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 7,500,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Pago Adicional por...

CI: YP49
SER: CE61991
OFIC: 0927 HOLGUINES TRADE CENT

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 10:33:08

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 16-02-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 16-02-21

MOV.: 000006524 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$ 3,500,000.00	
		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$ 0.00	
		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$ 3,500,000.00	

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

Pago Adicional por error

WO89

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

A: C782954

IC: 0532 COSMOCENTRO GH

HORA : 08:48:15

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 08-02-21

FECHA VALOR: 08-02-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDM

MOV.: 000006517 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

FIRMA

DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

QC46
C341327
CIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:18:58

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 08-03-21

FECHA VALOR: 08-03-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006551 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

FIRMA

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

WO90

DEPOSITO A CUENTA

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS

C836931

DE AHORROS

B B V A

CC: 0532 COSMOCENTRO GH

HORA : 16:00:11

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 13-04-21

FECHA VALOR: 13-04-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006603 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA

DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

NO. CUENTA: MK45
SER: C805459
OFIC: 0858 VALLE DE LILI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 11:37:22

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 22-06-21

FECHA VALOR: 22-06-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006694 1/ 1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

FIRMA
DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 7,500,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

AM: UJ06
SER: C782848
OFIC: 0267 JARDIN PLAZA

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 11:24:53

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 13-07-21

FECHA VALOR: 13-07-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006735 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$	7,500,000.00

		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$	0.00

		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$	7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

A: QC47
ER: CE64393
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:07:45

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 12-08-21

FECHA VALOR: 12-08-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006781 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

OFIC: QC47
BR: CE64658
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:08:48

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 15-09-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 15-09-21
MOV.: 000006831 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$ 7,500,000.00	
<hr/>			
		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$ 0.00	
<hr/>			
		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$ 7,500,000.00	

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

QC47
ER: C342501
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:07:22

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 12-10-21

FECHA VALOR: 12-10-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000006897 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

CM: QC45
SER: C805784
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 15:36:03

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 12-11-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 12-11-21

MOV.: 000006939 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

NO.: QC47
SER.: CE68127
CIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:29:20

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 09-12-21

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 09-12-21

MOV.: 000006981 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$ 7,500,000.00	

		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$ 0.00	

FIRMA
DEL CAJERO

		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$ 7,500,000.00	

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Solo mas por favor = 300.000

CC47
CE68417
0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:36:47

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 06-01-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDM

FECHA VALOR: 06-01-22

MOV.: 000007024 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 7,880,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 7,880,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

Seqo mas por error ≠ 380 000

2022

TERM: QC46

DEPOSITO A CUENTA

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS

USER: CE68417

DE AHORROS

B B V A

OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

HORA : 08:17:11

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 13-01-22

FECHA VALOR: 13-01-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000007031 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA

DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

RM: QC47
USER: CE68833
OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:39:02

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 14-02-22

FECHA VALOR: 14-02-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

MOV.: 000007073 1/ 1

NO. CHEQUE	IMPORTE	IMPORTE EN EFECTIVO	MN
		\$ 7,500,000.00	
<hr/>			
		IMPORTE EN DOCUMENTOS	MN
		\$ 0.00	
<hr/>			
		TOTAL DEL DEPOSITO EN	MN
		\$ 7,500,000.00	

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

CI: RK07
SER: CE68137
OFIC: 0875 PASOANCHO

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:03:42

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 10-03-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 10-03-22

MOV.: 000007126 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

FIRMA
DEL CAJERO

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

TERM: QC47

USER: CE66638

OFIC: 0616 UNICENTRO CALI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
B B V A

HORA : 08:11:26

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER : 12-04-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OBED EDOM

FECHA VALOR: 12-04-22

MOV.: 000007178 1/ 1

NO. CHEQUE

IMPORTE

IMPORTE EN EFECTIVO MN

\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN

\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN

\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

..P

TEAM: MK46
USER: 0811063
OFIC: 0858 VALLE DE LILI

DEPOSITO A CUENTA
DE AHORROS

EN EFECTIVO Y/O DOCUMENTOS
N R V A

HORA : 08:47:30

NUMERO DE CUENTA: 0013-0901-33-0200095133 MN

FECHA OPER: 11-05-22

FECHA VALOR: 11-05-22

NOMBRE DEL CLIENTE: PROYECTOS COMERCIALE OHED EDOM

MOV.: 000007209 1/1

NO. CHEQUE IMPORTE IMPORTE EN EFECTIVO MN
\$ 7,500,000.00

IMPORTE EN DOCUMENTOS MN
\$ 0.00

TOTAL DEL DEPOSITO EN MN
\$ 7,500,000.00

FIRMA
DEL CAJERO

CANT. DE DOCUMENTOS: 0 SUMA: 0.00

FIRMA

FAVOR GUARDAR ESTE RECIBO

...P

820

ANEXO # 16

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A LOCAL COMERCIAL

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

Entre los suscritos a saber:

Por una parte: (1) EL ARRENDADOR: JUAN CARLOS DONCEL RAMIREZ, mayor de edad, vecino de Bogota, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.150.743 de Ricaurte (Cundinamarca) obrando en nombre y representación de la sociedad PROYECTOS COMERCIALES OBED-EDOM S.A.S sociedad legalmente constituida en Colombia y con domicilio en la ciudad de Bogota e identificada con el Nit Nro. 900.428.027-1 tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal en la cámara de comercio quien obra en el presente contrato por ser plenamente capaz para contratar y obligarse de conformidad con la ley colombiana

Por la otra parte

(2) EL ARRENDATARIO: (i) JOSE HERNAN MARIN DIAZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.684.148 De Cali (Valle), quien obra en el presente contrato en su propio nombre y representación legal por ser plenamente capaz para contratar y obligarse de conformidad con la ley colombiana.

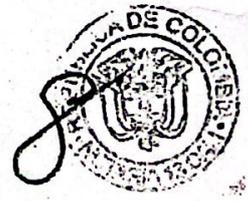
Hemos convenido en celebrar un contrato de arrendamiento el cual se regirá en términos generales por las disposiciones contenidas en el Código de Comercio y de manera supletiva las consagradas por el Código Civil y en lo particular por las siguientes.

CLÁUSULAS

PRIMERA (OBJETO)- EL ARRENDADOR entrega al ARRENDATARIO a titulo de arrendamiento un espacio comercial ubicado en la Calle 5 Nro. 70-08 y Carrera 70 Nro. 4-08 Barrio Buenos Aires del Municipio de Cali, el cual tiene una extensión superficial de aproximadamente, 64.68 metros cuadrados. El espacio comercial dentro del establecimiento de comercio MEGAWASH objeto del arriendo se encuentra identificado con el numero de folio de matricula inmobiliaria No. 370-52686 de la oficina de registro de instrumentos públicos del Circulo de Cali. EL ARRENDATARIO deja expresar constancia que antes de la celebración del presente contrato de arrendamiento visito el inmueble objeto del mismo el cual encontró adecuado para sus necesidades comerciales tanto en ubicación como en área superficial. Por consiguiente, desde ahora renuncia hacer reclamaciones sobre el particular.

SEGUNDA (PLAZO) El término de duración del presente contrato de arrendamiento es de doce meses (12) contando a partir del Segundo (02) día del mes de Julio de 2010 hasta el día Primer (01) del mes Julio de 2011 y se renovará sucesivamente por un plazo igual al inicial, salvo que cualquiera de las partes manifieste por escrito con una anticipación no menor a noventa (90) días comunes su intención de no renovarlos o prorrogarlo. Teniendo en la cuenta que EL ARRENDATARIO requiere que el espacio comercial sea entregado antes de la fecha de iniciar la vigencia contractual con el fin de adecuarlo para dar a este el uso para lo cual fue arrendado, las partes convienen que EL ARRENDADOR hará la entrega física del espacio comercial arrendado el dos (02) de Julio de 2010, sin que el periodo de tiempo existente entre esta fecha y la indicada anteriormente como de Inicio del contrato se compute para cualquier efecto legal como parte de la vigencia del contrato.

TERCERA (CANON DE ARRENDAMIENTO) El precio o canon de arrendamiento es de UN MILLON QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS m/cte. (\$1.550.000.00) mensuales, canon que deberá ser pagado por el arrendatario en la ciudad de Cali en forma anticipada dentro de los cinco(05) días calendario de cada mes cualquiera sea la fecha de vigencia de este contrato, en las oficinas DEL ARRENDADOR, o su designado debidamente esclarecido, mediante pago en efectivo, transferencia bancaria o consignación local en cuenta de Ahorros Banco de Bogotá Nro. 391548179 a nombre de



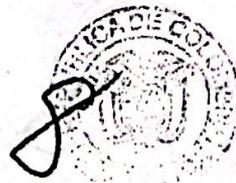
Proyectos Comerciales Obed Edom S.A.S., si la consignación es de otra plaza, el costo extra de dicho servicio correrá por cuenta del ARRENDATARIO quedando acordado entre las partes que los periodos mensuales son indivisibles de ahí que EL ARRENDADOR pueda rehusarse a recibir pagos parciales. PARAGRAFO PRIMERO: Se acuerda entre las partes que la mera tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del canon con posterioridad al plazo señalado no hará entender que EL ARRENDADOR tenga el ánimo de novar o modificar el término para el pago. De igual manera, la modificación del precio del arrendamiento en ningún caso podrá considerarse como una novación de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato o la existencia de un contrato verbal de arrendamiento diferente del contenido en este documento. PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de mora de EL ARRENDATARIO en el pago del precio o canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO pagará mientras persistan en ella al ARRENDADOR, un interés moratorio igual a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que sea competente en su momento, que se liquidara sobre las sumas de dinero no pagadas. Esto, sin perjuicio de las demás acciones del ARRENDADOR derivadas del incumplimiento. Si EL ARRENDATARIO o quien lo haga en su nombre hiciere el pago en cheque y este resultare impagado, EL ARRENDATARIO pagará además del canon de arrendamiento e intereses por mora, una sanción equivalente al veinte por ciento (20%) calculada sobre el valor del cheque de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del código de comercio colombiano.

CUARTA (REAJUSTE) Cada doce (12) meses de ejecución del contrato, el precio se reajustara automáticamente en un porcentaje igual al ciento (100%) del índice de precio al consumidor del año calendario anterior, mas tres puntos porcentuales (IPC+3%).

QUINTA (DESTINACION)- EL ARRENDATARIO destinará el espacio comercial arrendado exclusivamente para instalar en el mismo un establecimiento de comercio, con el fin realizar todas las actividades de naturaleza mercantil directa e indirectamente relacionadas con **ALINEACION Y VULCANIZADORA**, no podrá cambiar dicha destinación sin previa autorización escrita del ARRENDADOR, pues de hacerlo, se entenderá lesionados los derechos de EL ARRENDADOR. En el evento que esto ocurra, EL ARRENDADOR puede dar por terminado el presente contrato de arrendamiento y exigir la restitución inmediata del espacio comercial arrendado haciendo efectiva la clausula penal que se pacta más adelante sin necesidad de requerimiento alguno. PARAGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR prohíbe expresa y terminantemente a EL ARRENDATARIO dar al inmueble destinación con fines ilícitos contemplados por la ley, en consecuencia, EL ARRENDATARIO se obliga a no utilizar el espacio comercial objeto de este contrato para ocultar o guardar armas o explosivos o dinero de grupos terroristas o artículos de contrabando o para que en él se elaboren o almacenen, vendan o usen drogas estupefacientes o sustancias alucinógenas y afines. EL ARRENDATARIO se obliga a no guardar ni permitir que se guarden en el espacio comercial arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de él y en el caso que ocurriera dentro del espacio comercial enfermedad infecto-contagiosa, correrán por cuenta de EL ARRENDATARIO, los gastos de desinfección de las autoridades sanitarias. PARAGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO manifiestan expresamente que indagaron sobre el uso del suelo permitido en el espacio comercial materia de este contrato, ante las autoridades respectivas (Planeación Municipal, Secretaría de Gobierno Municipal, Curadurías y demás entes reguladores) sobre la posibilidad que las actividades a las que va hacer destinado el espacio comercial arrendado puede funcionar en el mismo recibiendo respuesta positiva. Por tal motivo, EL ARRENDATARIO liberan de toda responsabilidad al ARRENDADOR si surge problemas en el incumplimiento de las normas que regulan el funcionamiento de establecimientos de comercio, no pudiendo EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato alegando el incumplimiento de esas normas.

SEXTA (GOOD WILL) Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia EL ARRENDADOR estará obligado a pagar a EL ARRENDATARIO ni al cesionario del contrato, ni al propietario del inmueble suma alguna de dinero por concepto tales como por ejemplo haber logrado una buena clientela, haber acreditado y posicionado el establecimiento, primas, buen nombre, Good Will o similares.

SEPTIMA (CESION Y SUBARRIENDO) 7.1. En cualquier tiempo EL ARRENDADOR podrá ceder sus derechos a terceras personas. EL ARRENDATARIO se obligan cumplir sus obligaciones con el



cesionario desde la fecha que tal acto le sea comunicado por correo certificado. Con la cesión de contrato no se podrán desmejorar las condiciones de EL ARRENDATARIO establecidas en el presente contrato. 7.2. EL ARRENDATARIO requerirán autorización previa y escrita del ARRENDADOR para subarrendarle el inmueble arrendado total o parcialmente. La responsabilidad de EL ARRENDATARIO que suscriben el presente contrato cesara cuando se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento entre EL ARRENDADOR y los cesionarios PARAGRAFO PRIMERO: La cesión de este contrato como consecuencia de la enajenación del establecimiento de comercio implica para EL ARRENDATARIO la obligación de cumplir los requisitos previamente exigidos por los artículos 520 a 530 del código del comercio. En este caso, las partes acuerdan que es obligación de EL ARRENDATARIO dar aviso a EL ARRENDADOR a través de correo certificado. EL ARRENDADOR se reserva el derecho a calificar los cesionarios y sus coarrendatarios según su propio criterio de riesgo. PARAGRAFO SEGUNDO: Si los adquirientes y/o sus coarrendatarios se negaren a suscribir el nuevo contrato de arrendamiento de conformidad con la exigencia de EL ARRENDADOR y/o a subrogarse en los respectivos derechos y obligaciones, EL ARRENDADOR podrá solicitar la restitución judicial del inmueble una vez se hayan vencido treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha que se haya comunicado por escrito a los adquirientes del establecimiento comercial, cesionario o coarrendatarios que no fueron aceptados, o para sustituir en sus derechos a EL ARRENDATARIO.

OCTAVA (ENTREGA) Las partes acuerdan que el presente contrato constituye plena prueba que EL ARRENDATARIO recibieron en la fecha de su firma el espacio comercial arrendado y sus servicios y usos conexos en buen estado de conservación y funcionamiento. Todo ellos, de conformidad con el inventario que se firma por las partes en documento separado y que para todos los efectos legales forma parte integrante de este contrato. Igualmente, EL ARRENDATARIO se obligan conservar el inmueble, servicios y usos conexos en el mismo estado en que los recibieron y a restituirlo en las mismas condiciones, especialmente, en lo referente a la pintura general del inmueble. EL ARRENDATARIO declara que recibieron el espacio comercial con todas las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de telecomunicaciones y estructurales en perfecto estado de funcionamiento, y así deberán entregarlas a la terminación del presente contrato. Como consecuencia de lo anterior EL ARRENDADOR autoriza a que EL ARRENDATARIO reciban la tenencia del bien a partir de la fecha de entrega material y física del inmueble con el objeto de que realicen las adecuaciones que considere necesarias previa obtención de las autorizaciones a que hubiere lugar.

NOVENA (REPARACIONES Y MEJORAS) 9.1. EL ARRENDATARIO están obligados a efectuar en los inmuebles las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la ley. 9.2. LOS ARRENDATARIOS no podrán efectuar en el espacio comercial reparaciones y/o mejoras que no tengan el carácter de locativas, sin permiso previo y por escrito de EL ARRENDADOR; si las ejecutaren, acrecerán al inmueble sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda exigir su retiro. 9.3. EL ARRENDATARIO no podrán alegar el derecho de retención por conceptos de mejoras ni reclamar de EL ARRENDADOR o propietario indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. 9.4. EL ARRENDADOR autoriza a EL ARRENDATARIO para que realicen las adecuaciones necesarias para la finalidad para la que fue arrendado su establecimiento de comercio. Al terminarse el contrato, EL ARRENDATARIO podrá retirarla siempre y cuando con estas no se cause a juicio de EL ARRENDADOR daños al inmueble de lo contrario acrecerán al mismo, sin que EL ARRENDATARIO puedan cobrar suma alguna de dinero por ese concepto.

DECIMA (SERVICIOS PÚBLICOS) Las partes acuerdan que lo referente a los servicios públicos se registrá así: 10.1. EL ARRENDADOR se obliga pagar los servicios públicos, según el consumo indicado en cada recibo enviado por las empresas de servicios públicos. 10.2. EL ARRENDATARIO declara recibir las instalaciones correspondientes a los servicios en buen estado, y no podrán hacer en ella modificaciones sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR y sin solicitud de este a la empresa correspondiente. Están a cargo de EL ARRENDATARIO los daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las empresas de servicios públicos en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento ocurridas por su culpa o el costo de reconexiones y en general, los gastos que por estas causas se ocasionaren. 10.3. EL ARRENDADOR no responde en ningún caso por la deficiencia de los



servicios a que tiene derecho los inmuebles y que son atendidos por la empresa de servicios públicos correspondientes. 10.4. En todos los eventos aquí previstos relacionados con el no pago de servicios, EL ARRENDATARIO renuncian en forma expresa a los requerimientos privados o judiciales y se declaran deudores solidarios de toda suma que pague EL ARRENDADOR por esta causa. 10.5 EL ARRENDATARIO no podrá anunciarse en el directorio telefónico o utilizar cualquier medio de mercado o de ventas que cause un incremento adicional al consumo del servicio telefónico del que goza el inmueble sin la previa autorización escrita de EL ARRENDADOR.

DECIMA PRIMERA: SANCIONES.-11.1. La mora en el pago del arrendamiento o servicios públicos en el plazo estipulado en este contrato, en la ley o los reglamentos y/o la violación de cualquiera de las obligaciones que la ley y este documento imponen a EL ARRENDATARIO, en especial la destinación para fines ilícitos o diferentes al pactado, la suspensión temporal o definitiva de cualquiera de los servicios públicos, facultan a EL ARRENDADOR para dar por terminado el presente contrato, exigir judicialmente o demandar el incumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios. 11.2. El incumplimiento de las obligaciones contractuales bien sea total o parcialmente, dará lugar al pago por la parte incumplida a la otra de una suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, sin perjuicio del pago de los demás los daños y perjuicios que la parte incumplida ocasione a la otra de los que se entenderá la pena como pago parcial.

DECIMA SEGUNDA (PREVISOS PARA LA ENTREGA DEL(OS) INMUEBLE) 12.1. Por parte de EL ARRENDADOR y en casos previstos los numerales segundo (2do) y tercero (3ero) del artículo 518 del Código de Comercio, EL ARRENDADOR desahuciara a EL ARRENDATARIO dentro del plazo y condiciones previstos por la legislación vigente en materia de arrendamiento mercantil, por medio de correo certificado o comunicación enviada a la dirección del inmueble. 12.2. Por parte de EL ARRENDATARIO, con una anticipación no inferior a tres (3) meses a la fecha del vencimiento del plazo inicial o De cualquiera de las prórrogas, obligándose EL ARRENDATARIO permitir que el espacio comercial sea visitado por terceros interesados en su posterior arrendamiento.

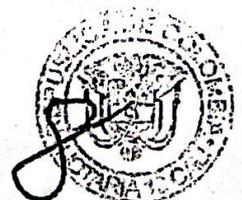
DECIMA TERCERA (SUBARRENDATARIOS) Por acuerdo entre las partes se determino que en caso de terminación del contrato o cesión del mismo, los subcontratos de arrendamiento que se encuentren vigentes a la fecha se les garantizaran lo estipulado en los mismos. En caso que las partes así lo deseen, se firmara un nuevo contrato bajo las mismas condiciones del contrato anterior siempre y cuando no se desmejore las condiciones existentes.

DECIMA CUARTA (GASTOS) Las partes pagaran de por mitades los gastos de legalización del presente contrato, incluyendo el impuesto de timbre en caso de que aplique según las normas legales vigentes en cualquier momento de la vigencia del contrato, los de su prórroga, o de renovación llegado el caso.

DECIMA QUINTA (MERITO EJECUTIVO) El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir el pago de la multa estipulada como clausula penal, los arrendamientos que se adeuden, los servicios públicos o cuotas de administración, así como cualquier otra suma o cargo de EL ARRENDATARIO, para lo cual bastara la sola afirmación hecha en la demanda por EL ARRENDADOR, que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DECIMA SEXTA (CAUSALES DE TERMINACION)- EL ARRENDADOR además de la mora en el pago del canon podrá dar por terminado el presente contrato por los siguientes motivos: 1) cuando el no pago de los servicios públicos cause la suspensión, desconexión o pérdida del servicio. 2) Cuando el comportamiento de EL ARRENDATARIO reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos o destinen el inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención. 3) cuando EL ARRENDATARIO realicen mejoras, adiciones, cambios o ampliaciones del inmueble, o la destruyan total o parcialmente. 4) Cuando EL PROPIETARIO O POSEEDOR necesite el espacio para ocuparlo, o cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocupado con el fin de ejecutar obras indispensables para su reparación.

DECIMA SEPTIMA (DEUDOR SOLIDARIO) El suscrito JOSE HERNAN MARIN DIAZ, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 16.684.148 de Cali, por medio del presente documento se declara





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



20820

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el doce (12) de junio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Trece (13) del Círculo de Cali, compareció:

JOSE HERNAN MARIN DIAZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0016684148 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



3572vbw4fj3w
12/06/2020 - 10:39:07:129



JOSE HERNAN DIAZ

----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO ARRENDAMIENTO INMUEBLE LOCAL COMERCIAL.

Lucia Bellini Ayala



LUCIA BELLINI AYALA
Notaria trece (13) del Círculo de Cali

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3572vbw4fj3w

