

CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES PREVIAS

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON <of@oscarfrancoabogados.com>

Mié 01/02/2023 16:28

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

Buena tarde.

Por medio del presente correo y actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, por medio del presente correo, procedo a radicar memorial de contestación de demanda y excepciones previas, junto con los respectivos anexos dentro del proceso que detallo a continuación:

Juzgado: Quince Civil Municipal de Cali

Radicado: 760014003015-2021-00696-00

Proceso: Declarativo

Demandante: Importaciones Sagocol S.A.S.

Demandado: Capitales S.A.S.

Cordial saludo,

--

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN

Abogado

Santiago de Cali

Celular: 300-5302811

E-mail: of@oscarfrancoabogados.com

Doctora
KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
Juez Quince Civil Municipal de Cali
Ciudad

Proceso: Proceso declarativo
Radicado: 760014003015-2021-00696-00
Demandantes: Importaciones Sagocol S.A.S.
Nit: 900.552.629-5
Aura Cecilia Gómez Pineda
C.C. 43.401.471
Demandada: Capitaless S.A.S.
Nit: 805.008.800-2
Asunto: Otorgamiento de poder

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS, mayor y vecina de Santiago de Cali, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de gerente y representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, identificada con el **NIT: 805.008.800-2**, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio, pleno y suficiente al abogado **OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN**, mayor y vecino de Santiago de Cali, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, para que en nombre y representación de la sociedad, se notifique del auto admisorio de la demanda, conteste la demanda, formule excepciones previas, excepciones de mérito y lleve hasta su terminación, **PROCESO DECLARATIVO** de la referencia instaurado contra mi representada.

El abogado que designo goza de todas las facultades inherentes a su mandato, tales como conciliar, transigir, sustituir, recibir, desistir, presentar escrito de medidas cautelares, tacha de falsedad, interponer recursos contra cualquier providencia y reasumir el presente poder y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

De acuerdo con el inciso 2º del artículo 5º de la ley 2213 de 2022, el correo electrónico de mi apoderado registrado en **SIRNA** es of@oscarfrancoabogados.com.

Señor Juez,

Otorgo poder,

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C. 66.995.912

Acepto poder,

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN
C.C. 14.624.589 de Cali
T.P. 178.079 del C. S. de la J.



NOTARIA PRIMERA DE CALI

PODER ESPECIAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012



8383-1c7ad3d4

Compareció al despacho de la Notaría Primera del Circulo de Cali

ORDÓÑEZ BOLANOS CLAUDIA LORENA

y exhibió la **C.C. 66995912**

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaonline.com para verificar este documento.

Para constancia se firma. Fecha: 2023-01-18 08:44:54

PODER ESPECIAL A OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON PARA TRAMITES ANTE EL JUEZ QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI



Cod. fvk2f

X



[Handwritten signature]

ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI



Santiago de Cali, 3 de Febrero de 2020



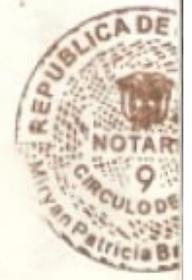
PAGARÉ N°. 001

CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS y **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, ambos mayores y vecinos de Santiago de Cali, identificados como aparece al pie nuestras respectivas firmas, actuando ambos en nombre propio y la segunda en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, identificada con el Nit: 900.552.629-5, declaramos que **PAGAREMOS** incondicionalmente y de forma solidaria, en la ciudad de Santiago de Cali, a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el NIT 805.008.800-5, la suma de CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M.L. (\$ 176.470.590,00) el día 4 del mes de Febrero del año 2020, en la ciudad de Santiago de Cali. Durante el plazo reconoceré los intereses máximo legales establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Renunciamos a la constitución en mora.

Codeudores solidarios,

CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS
C.C. 70.081.161
Notificación judicial:
Calle 14 #7-75 local 5
Domicilio:
Santiago de Cali
Correo electrónico
sagocol@hotmail.com
Celular: _____

Aura Cecilia Gomez P.
AURA CECILIA GOMEZ PINEDA
C.C. 43.401.471
Notificación judicial:
Calle 14 #7-75 local 5
Domicilio:
Santiago de Cali
Correo electrónico
sagocol@hotmail.com
Celular: _____
Actuando en nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
Nit: 900.552.629-5





CARTA DE INSTRUCCIONES PARA PAGARÉ CON ESPACIOS EN BLANCO #001

CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS y **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, ambos mayores y vecinos de Santiago de Cali, identificados como aparece al pie nuestras respectivas firmas, actuando ambos en nombre propio y la segunda en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, identificada con el Nit: 900.552.629-5, manifestamos que **AUTORIZAMOS** al representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: 805.008.800-5, o a quien haga sus veces, para que haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 622 del Código de Comercio, llene los espacios que se han dejado en blanco en el **pagaré número 001** adjunto, para lo cual deberá ceñirse a las siguientes instrucciones:

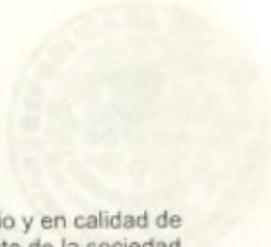
1. El monto será igual al valor de todas las obligaciones exigibles que se encuentren a nuestro cargo y sean a favor de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, al momento de ser llenados los espacios.
2. Los espacios en blanco se llenarán cuando ocurra una cualquiera de las siguientes circunstancias: El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas pactadas entre las partes en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y que versa un lote de terreno ubicado en la carrera 70 #12-35 de la ciudad de Cali, suscrito por las partes el día 1 de agosto de 2019.
3. La fecha será aquella en que se llenen los espacios dejados en blanco.

Firmado en la ciudad de Santiago de Cali a los 1 días del mes de agosto de 2019.

Codeudores solidarios,

CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS
 C.C. 70.081.161
 Notificación judicial:
 Calle 14 #7-75 local 5
 Domicilio:
 Santiago de Cali
 Correo electrónico
sagocol@hotmail.com
 Celular: _____

Aura Cecilia Gómez P.
AURA CECILIA GOMEZ PINEDA
 C.C. 43.401.471
 Notificación judicial:
 Calle 14 #7-75 local 5
 Domicilio:
 Santiago de Cali
 Correo electrónico
sagocol@hotmail.com
 Celular: _____
 Actuando en nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
 Nit: 900.552.629-5





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintiséis (26) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Nueva (9) del Círculo de Cali, compareció:
AURA CECILIA GOMEZ PINEDA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0043401471 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

REPRESENTANTE LEGAL AL
SUPLENTE
AURA CECILIA GOMEZ PINEDA
FUNDADOR SOLIDARIO CARLOS
----- Firma autógrafa -----



8cemfx2vosaq
26/07/2019 - 14:35:31:243



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 **PAGARE EN BLANCO Y CARTA DE INSTRUCCIONES**, en el que aparecen como partes **AURA GOMEZ** y que contiene la siguiente información MVT/
PAGARE EN BLANCO Y CARTA DE INSTRUCCIONES/ NOTARIA ENCARGADA FIRMA BAJO RESOLUCION N° 7834 DEL 26/06/19



MARÍA CECILIA ALVAREZ PEREIRA
Notaria nueve (9) del Círculo de Cali - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8cemfx2vosaq



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE CON DESTINACIÓN COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-2
REPRESENTANTE LEGAL:	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C.	66.995.912 de Cali
ARRENDATARIA:	IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.
NIT:	900.552.629-5
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	AURA CECILIA GOMEZ PINEDA
C.C.	43.401.471
CODEUDOR SOLIDARIO	CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS
C.C.	70.081.161
CODEUDORA SOLIDARIA	AURA CECILIA GOMEZ PINEDA
C.C.	43.401.471

Aspectos generales:

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: La suma de ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706), MAS IVA del 19%, por cada mensualidad, para un total de CATORCE MILLONES DE PESOS M/L (\$14.000.000).

TÉRMINO DE DURACIÓN: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de DIEZ (10) años contados desde el día PRIMERO (1º) DE AGOSTO DEL AÑO 2019.

FECHA DE INICIACIÓN: PRIMERO (1º) DE AGOSTO DE 2019.- PARAGRAFO: Como el lote de terreno a que se refiere este contrato de arrendamiento debe ser adecuado con una cuantiosa inversión, la SOCIEDAD ARRENDADORA, concede a la SOCIEDAD ARRENDATARIA, un término de dos (2) meses de gracia, pero por exigencia se la ARRENDADORA, LA ARRENDATARIA deberá cancelar el primer mes de este contrato o sea AGOSTO de 2019, teniendo así los meses de SEPTIEMBRE y OCTUBRE DE 2019 como el periodo de gracia concedido.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público, teléfono y gas natural domiciliario.

Previa identificación de las partes, el ARRENDADOR, por una parte, y por la otra el ARRENDATARIO, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente Contrato, el ARRENDADOR entrega a título de arrendamiento al ARRENDATARIO el siguiente bien inmueble:

DIRECCION DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO, recibe a título de arrendamiento, quien recibe a su satisfacción, un lote de terreno ubicado en la Carrera 70 No. 12-35 de la ciudad de Cali.



DE CALI
DELLADO
SRIICADO
521/2010

NOTARIA DE CALI
FOUNDELLADO
Y RUCIILLADO
REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA
Dpto. de Cali
CALLE DE LA PAZ
No. 14
14

COLOMBIA
ENA DE CAL
del Cauca
del Subido
21 de Dic. 22/2010
del Subido 7 de 11

Inderos Especificos: Lote de terreno ubicado en la Carrera 70 No. 12-135 con area de (7.441,71) metros cuadrados. El inmueble arrendado se determina por los siguientes linderos: NORTE: en extensión aproximada de 70.46 mts, con predio de Humberto Arias, ORIENTE: en 23.81 mts, aproximadamente con la Avenida Pasoancho, SUR: en 73.16 mts, aproximados con la carrera 70. OCCIDENTE: en 23.39 mts, aproximadamente, con predio de Humberto Arias.

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El lote entregado en arrendamiento consta de sus instalaciones de servicios de energía y agua. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe con todos los usos y anexidades que hacen parte del inmueble.

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además EL ARRENDATARIO estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO faculta en forma expresa e irrevocable al ARRENDADOR para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el ARRENDADOR o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de EL ARRENDATARIO y a cargo del ARRENDADOR.

TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el inmueble para implementar un Centro de Diagnostico Automotor.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble EL ARRENDATARIO no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

EL ARRENDATARIO responderá e indemnizara todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el deposito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.



EL ARRENDATARIO esta obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El plazo del presente Contrato es de **DIEZ (10) AÑOS**, periodo de tiempo que inicia a partir del día **PRIMERO (1)** del mes de **AGOSTO** del año **DOS MIL DIECINUEVE (2019)** hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de **JULIO** del año **DOS MIL VEINTINUEVE (2029)**.

Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado por un plazo de doce meses, teniendo en cuenta que en las prórrogas se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prórrogas mediante comunicación escrita dada con **SEIS (6)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente a su vencimiento mediante comunicación escrita dada con **SEIS (6)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, ninguna de las partes podrá darlo por terminado salvo que medie justa causa. Sin embargo, la parte que pretenda la terminación del contrato, deberá pagar los perjuicios que éste hecho le genere a la parte respecto de la cual se pretenda su terminación. Lo anterior adicional al valor establecido como cláusula penal.

Los perjuicios establecidos son los siguientes:

1. La suma equivalente a **DOCE (12) CANONES MENSUALES DE ARRENDAMIENTOS VIGENTES** a la fecha de terminación injustificada del contrato por cualquiera de las partes.
2. El valor de los daños causados al inmueble establecidos por un evaluador certificado. *1

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una mensualidad, lo constituirá en deudor de la ARRENDADORA.- LA ARRENDATARIA pagará a título de pena una suma equivalente al **TRES (3) CÁNONES** de arrendamiento el precio mensual del arrendamiento, en el evento

de que la mora sea de más de un (1) mes, pero si la mora es menor a treinta (30) días, se pagará un interés moratorio mensual al máximo legal, sobre el último canon de arrendamiento, sin que esto sea causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon o precio del arrendamiento se pacta en la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706.00) MAS EL IVA DEL 19%**, para un total de **CATORCE MILLONES DE PESOS M/L (\$14.000.000.00)**, Por cada mes, durante el primer año, pagadero dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

El canon mensual de arrendamiento deberá ser pagado dentro de los primeros **DIEZ (10)** días calendario por **EL ARRENDATARIO**, a través de depósito en la cuenta corriente número 014-055677 del Banco de Occidente, en formato recaudo en línea, de la cual es titular la sociedad **CAPITALES S.A.S.**

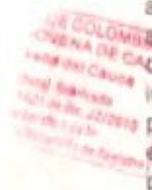
Ambas partes aceptan que aun en el caso de que **EL ARRENDATARIO** pague el canon al **ARRENDADOR** después de vencido el plazo anterior de **DIEZ (10)** días, este pago demorado continuará siendo un incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el **ARRENDADOR** podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicará una modificación del Contrato, pues sólo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

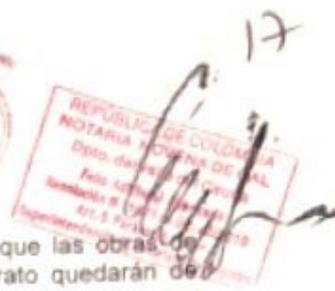
EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará al **ARRENDADOR** sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratoria mensual equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento.

EL ARRENDADOR imputará las sumas pagadas por **EL ARRENDATARIO** primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicará novación ni extinguirá las acciones que tenga **EL ARRENDADOR** contra **EL ARRENDATARIO** por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA. INCREMENTO DEL PRECIO.

Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al **CIENTOS POR CIENTO (100%)** del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, más (cuatro) 4 puntos; siempre aplicando dicho aumento al valor del último canon del periodo. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.





DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

EL ARRENDATARIO podrá hacer mejoras en el inmueble, de manera que las obras de mampostería, que no pudieren ser retiradas a la terminación del contrato quedarán de propiedad del ARRENDADOR, sin que exista ninguna obligación a su cargo de pagar su valor a EL ARRENDATARIO.



DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra EL ARRENDATARIO en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, a título de perjuicios, una suma equivalente a diez salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran EL ARRENDATARIO por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico diere lugar a la pérdida del teléfono, EL ARRENDATARIO pagara la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que EL ARRENDATARIO paguen y obtengan la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.

G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL ARRENDATARIO.
H) Las demás causales establecidas por la ley.

DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

El ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. EL ARRENDATARIO renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución de que trata el Artículo 2035 del Código Civil y a la retención del inmueble arrendado que a cualquier título pueda concederles la Ley. Asimismo renuncian a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de el, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.

El ARRENDATARIO pagara por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DECIMO SEPTIMA. VALIDEZ.

El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

DECIMO OCTAVA. MERITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta mérito ejecutivo y se asemeja a un pagaré conforme con los artículos 709 y siguientes del Código de Comercio, es por ello, que **EL (LOS) (CO) ARRENDATARIO (S) y/o CODEUDOR (ES) SOLIDARIOS**, mayor (es) y vecino (s) de Cali, identificado (s) como aparece al pie de su (s) respectiva (s) firma (s), quien (es) actúa (n) en nombre propio, se obliga (n) a pagar incondicionalmente a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **805.008.800-2**, quien es **LA ARRENDADORA**, en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), los siguientes valores que se llegaren a adeudar a cargo de **LA ARRENDATARIA**:

- a) Cualquier suma de dinero correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por LA ARRENDATARIA;
- b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato;
- c) Las sumas causadas y no pagadas por LA ARRENDATARIA por concepto de servicios públicos del Inmueble;

d) Cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por LA ARRENDATARIA con ocasión del presente contrato de arrendamiento.

Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación hecha por el **ARRENDADOR** del incumplimiento de LA ARRENDATARIA, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por LA ARRENDATARIA con la presentación de los respectivos recibos de pago.

La fecha de vencimiento, será aquella en que ocurriere el eventual incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones estipuladas dentro de este contrato y dará lugar a iniciar la respectiva acción ejecutiva.

Parágrafo: Esta cláusula se encuentra amparada con un pagaré en blanco suscrito por arrendataria y los codeudores solidarios, junto con su respectiva carta de instrucciones.

DECIMO NOVENA. SEGUROS.

LA ARRENDATARIA con el fin de garantizar la seguridad de los bienes muebles que se ubicarán dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tiene la potestad de tomar una póliza contra todo riesgo, pues **EL ARRENDADOR** no responderá por daños, pérdida o hurto de bienes muebles o dinero, así como tampoco responderá por daños ocasionados por situaciones tales como la ocurrencia de un terremoto, incendio, inundación u otra situación similar que constituya fuerza mayor o caso fortuito, conforme con el artículo 64 del Código Civil y normas concordantes.

VIGESIMA. DERECHO DE RETENCIÓN

LA ARRENDATARIA autoriza desde el momento de la suscripción del presente contrato, a que **EL ARRENDADOR** pueda ejercer el derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, sobre los bienes muebles y/o artículos que conformen el establecimiento de comercio de LA ARRENDATARIA que se encuentren dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, esto con el fin sufragar las obligaciones adeudadas por LA ARRENDATARIA al arrendador, que nazcan en virtud del presente contrato

VIGESIMA PRIMERA. HABEAS DATA

LA ARRENDATARIA conforme con los artículos 15 y 20 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la ley 1266 de 2008, autoriza **AL ARRENDADOR**, a reportar en las centrales de riesgo crediticias el comportamiento registrado con ocasión del cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro del presente contrato y durante el término de duración del mismo

VIGESIMA SEGUNDA. RENUNCIA AL "GOOD WILL"

LA ARRENDATARIA manifiesta expresamente que en caso de terminación del presente contrato de arrendamiento, por la causa que sea, éste renuncia desde ya a exigir cualquier tipo de indemnización económica, por el "good will", que haya explotado LA ARRENDATARIA en el inmueble arrendado.

VIGESIMA TERCERA. EXCLUSIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Las partes pactan de común acuerdo que el presente contrato no forma parte del establecimiento de comercio de **LA ARRENDATARIA**, es por ello, que en el evento en que se efectúe cualquier tipo de venta o negociación similar del establecimiento de comercio de propiedad de **LA ARRENDATARIA**, **EL ARRENDADOR** no está en la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento y le dará derecho a este a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en el presente contrato

VIGESIMA CUARTA. MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTRABANDO

Las partes pactan de común acuerdo, que **LA ARRENDATARIA** no podrá almacenar ningún tipo de mercancía que haya sido adquirida a cualquier título sin cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad legal colombiana, especialmente con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así mismo, tampoco podrá desarrollar actividades que contravengan conductas tipificadas expresamente en el código penal colombiano, en el estatuto anticontrabando (Ley 1762 del año 2015), ley contra el lavado de activos, ley 30 de 1986 y las normas que las llegaren a remplazar, modificar o adicionar, de acuerdo con lo anterior **LA ARRENDATARIA** responderá económicamente por cualquier tipo de perjuicio causado por cualquier tipo de medida legal (sellamiento del inmueble, extinción de dominio, decomiso, incautación, medida cautelar o cualquier otra denominación que reciba) adoptada por la autoridad administrativa o judicial competente que atente o vulnere cualquier tipo de derechos al **ARRENDADOR**, más especialmente el derecho a la propiedad.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de esta cláusula se constituye en una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del **ARRENDADOR**, y dará lugar para que este último cobre por la vía ejecutiva **AL ARRENDATARIO** los perjuicios causados con su actuar, el de sus dependientes y de cualquier otra persona que haya sido la causante de dicha perjuicio.

PARAGRAFO 1: El hecho que **LA ARRENDATARIA** llegare a ser privado de la libertad por cualquier causa, dará lugar a la terminación con justa causa del contrato de arrendamiento, y en consecuencia **LA ARRENDATARIA** autoriza desde ya al **ARRENDADOR** para que ingrese al inmueble sin necesidad de autorización de autoridad judicial y/o administrativa alguna y desocupe el inmueble arrendado con el fin de recuperar la tenencia del mismo.

PARAGRAFO 2: El hecho que **LA ARRENDATARIA** llegare a ser reportado en la base de datos de la Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional, del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América (lista OFAC Office of Foreign Assets Control) o llegare a ser requerido por circular de cualquier autoridad de orden nacional o internacional, dará lugar a la terminación con justa causa del contrato de arrendamiento, y en consecuencia **LA ARRENDATARIA** autoriza desde ya al **ARRENDADOR** para que ingrese al inmueble sin necesidad de autorización de autoridad judicial y administrativa y desocupe el inmueble arrendado con el fin de recuperar la tenencia del mismo.

Este contrato se firma en la ciudad de Cali el día **VEINTISÉIS (26)** del mes de **JULIO** del año **DOS MIL DIECINUEVE (2019)** en dos (2) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

FIRMAS

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-2
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLANOS
C.C.	66.995.912
ARRENDATARIA:	IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.
NIT:	900.552.629-5
REPRESENTANTE LEGAL	AJRA CECILIA GOMEZ PINEDA
SUPLENTE Y CODEUDOR	<i>Ajra Cecilia Gomez P.</i>
SOLIDARIO	
C.C.	43.401.471
CODEUDOR SOLIDARIO	DARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS
C.C.	70.081.161

FIRMA DEL RESOLUTIVO
7824/26/2019

NOTARIA NOVENA DE CALI
notariacali@yahoo.com.co

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA

Ante la Notaria Novena (9) del Circulo de Cali, compareció:

GOMEZ PINEDA AJRA CECILIA
quien exhibió C.C. 43401471 de Santuario y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

CALI 26/07/2019 a las 2:32:02 p. m.

Verifique los datos ingresando a www.notariasonline.com

5K7CJD06TBGFNYS

Ajra Cecilia Gomez P.
FIRMA

MARIA CECILIA ALVAREZ PERDOMO
NOTARIA NOVENA (E) DE CALI



DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
 Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Cel: 2019-07-26 16:00:10
 Ama: GLORIA MARINA RESTREPO CAMPO NOTARIA 5 DEL
 CIRCULO DE CALI compenecó
 ORDONEZ BOLANOS CLAUDIA LORENA
 Identificado con C.C. 86995012
 Quien declara que las firmas de este documento son todas, el
 contenido del mismo es cierto y autoriza el tratamiento de sus
 datos personales si se verifica su identidad escaneando sus
 huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos
 de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.
 notariamez.com para verificar esta diligencia. Código
 4892

X
 V
 I

Firma compareciente

notaria **5**





LEADO BY JURETHA ALBERTINA

REPUBLICA DE COLOMBIA
 163 20080005
 Notaria 5 de Cali
 GLORIA MARINA RESTREPO



Recibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0820088QTB

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.
Nit.:900552629-5
Domicilio principal:Cali

MATRÍCULA

Matricula No.: 854114-16
Fecha de matrícula en esta Cámara : 06 de septiembre de 2012
Último año renovado:2020
Fecha de renovación:06 de febrero de 2020
Grupo NIF:Grupo 3

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CL 14 # 7 - 75 LC 5
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico:sagocol@hotmail.com
Teléfono comercial 1:8899212
Teléfono comercial 2:No reportó
Teléfono comercial 3:No reportó

Dirección para notificación judicial:CL 14 # 7 - 75 LC 5
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico de notificación:sagocol@hotmail.com
Teléfono para notificación 1:8899212
Teléfono para notificación 2:No reportó
Teléfono para notificación 3:No reportó

La persona jurídica IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Fecha expedición: 08/10/2020 03:32:45 pm

Racibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08200BHQ7B

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

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 12 de marzo de 2012 de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de septiembre de 2012 con el No. 10728 del Libro IX, se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta 06 de septiembre del año 2032

OBJETO SOCIAL

OBJETO: EL OBJETO SOCIAL DE LA SOCIEDAD ES CONSTITUIR, ADMINISTRAR, INCREMENTAR Y PRESERVAR UN PATRIMONIO FAMILIAR. EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: A) COMPRA, VENTA, EXPORTACIÓN E IMPORTACIÓN DE ARTÍCULOS DE BISUTERÍA Y CACHARRO EN GENERAL, B) COMPRA, VENTA Y EXPORTACIÓN DE ARTESANÍAS EN GENERAL, C) COMPRA, VENTA E IMPORTACIÓN DE TEXTILES Y TODO LO RELACIONADO CON LOS MISMOS D) COMPRA, VENTA Y ALQUILER DE BIENES RAÍCES PARA DERIVAR DE ELLOS RENTA O BENEFICIOS, DICHS BIENES SER GRAVADOS O ENAJENADOS, D) ADQUIRIR A CUALQUIER TITULO ACCIONES, BONOS, PAPELES DE INVERSIÓN, CEDULAS Y ALQUILER OTRO TIPO BURSÁTIL O NO, E) ADQUIRIR ACCIONES EN SOCIEDADES ANONIMAS O CUOTAS DE INTERES SOCIAL EN SOCIEDADES EN COMANDITA SIMPLE Y LIMITADAS, SEAN CIVILES O COMERCIALES, F) TOMAR EN ARRENDAMIENTO O CUALQUIER TITULO PRECARIO BIENES MUEBLES E INMUEBLES, G) ADELANTAR ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL Y SUS DERIVADOS, LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR TODOS LOS ACTOS Y CELEBRAR TODOS LOS CONTRATOS, SEAN ELLOS CIVILES, COMERCIALES, LABORALES O ADMINISTRATIVOS, QUE SE RELACIONEN CON EL OBJETO SOCIAL Y EN ESPECIAL TODOS AQUELLOS ACTOS Y CONTRATOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD EJERCER LOS DERECHOS O CUMPLIR LAS OBLIGACIONES LEGAL O CONVENCIONALMENTE DERIVADAS DE LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, LA COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE PRODUDOS NO PERECEDEROS, COMPRA Y VENTA DE TEXTILES, CUEROS, SUS DERIVADOS Y SU RESPECTIVA TRANSFORMACIÓN, BISUTERIA, MISCELÁNEA Y CACHARRO EN GENERAL, CONFECCION DE ROPA INDUSTRIAL, COLEGIOS, CLINICAS, HOSPITALES Y DEMÁS AFINES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS A TERCEROS, PROPENDER POR LA GENERACIÓN DE EMPLEO Y BIENESTAR SOCIAL, H) PROMOVER LA FORMACIÓN DE EMPRESAS CUYOS OBJETIVOS SEAN AFINES O SIMILARES O COMPLEMENTARIOS CON EL SUYO, ASÍ COMO LA ASOCIACIÓN O PARTICIPACIÓN CON TERCEROS EN TODA CLASE DE SOCIEDADES O CONTRATOS QUE TENGAN RELACIÓN CON EL OBJETO SOCIAL, I) NO PODRÁ SER AVAL, GARANTE, CODEUDOR NI FIADOR DE LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS POR SUS SOCIOS Y/O ACCIONISTAS NI PARTICULARES, EXCEPTO LAS DE SUS PROPIAS OBLIGACIONES, J) PODRÁ IMPORTAR Y EXPORTAR MANEJO DE MERCANCIAS DE TODA CLASE Y EN GENERAL, K) LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO DE MERCANCIAS DE IMPORTACIÓN Y EXPORTACIÓN, SU MANEJO Y MOVIMIENTOS, L) LA INVERSIÓN DE SUS FONDOS DISPONIBLES EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES QUE PRODUCAN RENDIMIENTO PERIÓDICO O RENTA MÁS O MENOS FIJA. PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ COMPRAR; VENDER, PERMUTAR; HIPOTECAR BIENES RAÍCES, LLEVAR A LA EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS MISMOS COMO EL ÁREA DE LA CONSTNIOCIÓN Y EL RAMO EN GENERAL, DARLOS O RECIBIRLOS EN ARRENDAMIENTO O A CUALQUIER OTRO TITULO, ENAJENAR,

Recibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082008HQTB

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

USUFRUCTUAR O MANEJAR ACCIONES O INTERESES DE CUALQUIER CLASE DE COMERCIALES O CIVILES Y PAPELES DE INVERSIÓN. EN FIN REALIZAR CUALQUIER ACTO LICITO DE COMERCIO. IGUALMENTE PODRÁ GIRAR, ENDOSAR, PROTESTAR Y ACEPTAR INSTRUMENTOS NEGOCIABLES O TÍTULOS VALORES Y SUSCRIBIR CONTRATOS DE CUENTA CORRIENTE, AHORROS, FIDUCIAS Y VERIFICAR TODA CLASE DE OPERACIONES CON ENTIDADES BANCARIAS Y/O FINANCIERAS, TOMAR O DAR DINERO A INTERESES CONSTITUIR CAUCIONES REALES O PERSONALES EN GARANTÍA DE LAS ACREENCIAS O DEUDAS QUE CONTRAIGA Y GRAVAR LOS BIENES INMUEBLES QUE POSEA.

CAPITAL

	CAPITAL AUTORIZADO
Valor:	\$150.000.000
No. de acciones:	150.000
Valor nominal:	\$1.000
	CAPITAL SUSCRITO
Valor:	\$150.000.000
No. de acciones:	150.000
Valor nominal:	\$1.000
	CAPITAL PAGADO
Valor:	\$150.000.000
No. de acciones:	150.000
Valor nominal:	\$1.000

REPRESENTACIÓN LEGAL

ADMINISTRACION SOCIAL: LA DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD SERÁN EJERCIDAS POR LOS SIGUIENTES ÓRGANOS PRINCIPALES, A. LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, B. EL GERENTE Y C. EL SUBGERENTE.

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN GERENTE Y UN SUBGERENTE QUIEN EJERCERÁ PLENAS FUNCIONES EN AUSENCIA DEL GERENTE.

EL GERENTE EJERCERÁ TODAS LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA NATURALEZA DE SU CARGO, Y EN ESPECIAL, LAS SIGUIENTES: 1) REPRESENTAR A LA SOCIEDAD ANTE LOS ACCIONISTAS, ANTE TERCEROS Y ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES DE ORDEN ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL. 2) EJECUTAR TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES CORRESPONDIENTES AL OBJETO SOCIAL SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA REALIZAR ACTOS DE COMPRA, VENTA Y ENAJENACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LAS LEYES Y EN ESTOS ESTATUTOS. 3) AUTORIZAR CON SU FIRMA TODOS LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE DEBAN OTORGARSE EN DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES SOCIALES O EN INTERÉS DE LA SOCIEDAD. 4) PRESENTAR A LA ASAMBLEA GENERAL EN SUS REUNIONES ORDINARIAS, UN INVENTARIO Y UN BALANCE DE FIN DE EJERCICIO, JUNTO CON UN INFORME ESCRITO SOBRE LA SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD, UN DETALLE COMPLETO DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS Y UN PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES OBTENIDAS. 5) NOMBRAR Y REMOVER LOS EMPLEADOS DE LA SOCIEDAD. 6) TOMAR TODAS LAS MEDIDAS QUE RECLAME LA

Recibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08200BHQ7B

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

CONSERVACIÓN DE LOS BIENES SOCIALES, VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LOS EMPLEADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD E IMPARTIRLES LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE EXIJA LA BUENA MARCHA DE LA COMPAÑIA. 7) CONVOCAR LA ASAMBLEA GENERAL A REUNIONES EXTRAORDINARIAS CUANDO LO JUEGUE CONVENIENTE O NECESARIO Y HACER LAS CONVOCATORIAS DEL CASO CUANDO LO ORDENE LOS ESTATUTOS. 8) CUMPLIR LAS ÓRDENES E INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTA LA ASAMBLEA GENERAL. 9) CUMPLIR O HACER QUE SE CUMPLAN OPORTUNAMENTE TODOS LOS REQUISITOS O EXIGENCIAS LEGALES QUE SE RELACIONEN CON EL FUNCIONAMIENTO Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado del 12 de marzo de 2012, inscrito en esta Cámara de Comercio el 06 de septiembre de 2012 con el No. 10728 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE	CARLOS ARTURO SANCHEZ PAVAS	C.C.70081161
SUBGERENTE	AURA CECILIA GOMEZ PINEDA	C.C.43401471

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

Recibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08200BHQT8

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4649

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre:	IMPORTACIONES SAGOCOL
Matricula No.:	854115-2
Fecha de matricula:	06 de septiembre de 2012
Ultimo año renovado:	2020
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	CL 14 # 7 - 75 LC 5
Municipio:	Cali

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO SE ENCUENTRA EN EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL, EL CUAL DEBERÁ SOLICITARSE DE MANERA INDEPENDIENTE.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU:4649

.....

Recibo No. 7785294, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08200BHQT8

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

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuren otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Dado en Cali a los 08 días del mes de octubre del año 2020 hora: 03:32:45 PM



Recibo No. 7772942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 06202PACTE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante el día calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:CAPITALES S.A.S.
Nit.:805008800-2
Domicilio principal:Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 470975-16
Fecha de matrícula en esta Cámara : 23 de octubre de 1997
Último año renovado:2020
Fecha de renovación:03 de julio de 2020
Grupo NIIF:Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CL. 30 N No. 5 N 07
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico:contabilidad@inversionesscolita.com
Teléfono comercial 1:6617510
Teléfono comercial 2:6617510
Teléfono comercial 3:3154116301

Dirección para notificación judicial:CL. 30 N No. 5 N 07
Municipio:Cali-Valle
Correo electrónico de notificación:contabilidad@inversionesscolita.com
Teléfono para notificación 1:6617510
Teléfono para notificación 2:6617510
Teléfono para notificación 3:3154116301

La persona jurídica CAPITALES S.A.S. SE autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTH

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 3822 del 14 de octubre de 1997. Notaria Segunda de Cali, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de octubre de 1997 con el No. 7788 del Libro IX, se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada CAPITALS LIMITADA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 37 del 12 de septiembre de 2014 Junta De Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de octubre de 2014 con el No. 13841 del Libro IX, se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de CAPITALS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

DURACION: INDEFINIDA.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto las siguientes actividades:

- a) Actividades inmobiliarias con bienes propios y de terceros.
- b) La venta y comercialización de bienes propios y de terceros.
- c) La prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en la modalidad fija y móvil a los bienes propios con personal de seguridad armado.
- d) La prestación del servicio de escolta y protección personal a los accionistas de la sociedad y a sus representantes legales en la modalidad fija y móvil.
- e) Realizar la actividad de publicidad visual y exterior en bienes propios y de terceros.
- f) Realizar cualquier tipo de actividad lícita.

En desarrollo del objeto social, la sociedad podrá ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y, que tengan relación directa con el objeto mencionado, tales como:

- a) Formar parte de otras sociedades comerciales del tipo que sea, crear establecimientos de comercio, cancelarlos, venderlos, cederlos, y/o realizar sobre ellos cualquier tipo de negocio jurídicamente posible.
- b) Constituir, absorber, funcionar, escindir, disolver, transformar, liquidar sociedades comerciales; adquirir acciones, ceder y/o comercializar acciones.
- c) Adquirir o suscribir cualquier tipo de contrato financiero, ya sea de cuenta de ahorros, cuenta corriente, crédito de libre inversión, crédito hipotecario, leasing, CDT, factoring, renting, etc.
- d) Crear marcas, someterlas a registro, así como venderlas, comprarlas pignorarlas, ofrecerlas en franquicia.
- e) Importar, comprar, vender bienes muebles o inmuebles; tomar o dar arriendo;

Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTH

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

constituir garantías gravando bienes muebles o inmuebles y/o acciones; constituir, adquirir y registrar establecimientos de comercio a fines con la actividad comercial. La descripción de cada uno de los actos es simplemente enunciativo a modo de ejemplo, es por ello, que su capacidad jurídica no se limitará única y exclusivamente a dichas actividades, ni a los actos que se relacionen directamente con ellas, sino que es amplio para todo tipo de acto, contrato o negocio jurídico que sea necesario para la sociedad, e indispensable para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que surjan de la existencia y desarrollo de la sociedad.

CAPITAL

Por ESCRITURA PÚBLICA No. 8718 del 23 de diciembre de 1998 Notaria Decima de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de enero de 1999 con el No. 149 del Libro IX ,Se aprobó la adjudicación de cuotas por liquidación de la SOCIEDAD Socia HUMBERTO ARIAS Y CIA LTDA .

Por ESCRITURA PÚBLICA No. 2254 del 18 de junio de 2003 Notaria Decima de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2008 con el No. 1838 del Libro IX ,Se aprobó la adjudicación de cuotas por liquidación de la SOCIEDAD Socia ARIAS E HIJOS S. EN C. .

CAPITAL AUTORIZADO
Valor: \$8.000.000.000
No. de acciones: 8.000.000
Valor nominal: \$1.000

CAPITAL SUSCRITO
Valor: \$6.728.613.000
No. de acciones: 6.728.613
Valor nominal: \$1.000

CAPITAL PAGADO
Valor: \$6.728.613.000
No. de acciones: 6.728.613
Valor nominal: \$1.000

Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VBCTH

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

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente general quien podrá tener un suplente que reemplazará al principal, con iguales facultades, en sus faltas temporales, accidentales o absolutas, si la asamblea decide nombrarlo. La representación legal, podrá ser ejercida por una persona natural o jurídica, accionista o no, designado por la asamblea general de accionistas para un término de un año.

En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo de su representante legal.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, sin limitación alguna.

El representante legal, y su suplente según el caso, se entenderán investidos de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por los representantes legales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 39 del 12 de noviembre de 2014, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de noviembre de 2014 con el No. 15604 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE GENERAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS	C.C.66995912

Por Acta No. 55 del 31 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2019 con el No. 8941 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	MARIA DEL PILAR ESPINOSA BEJARANO	C.C.31324660

Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTB

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

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 57 del 28 de febrero de 2020, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de septiembre de 2020 con el No. 13472 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	LUIS FERNANDO VILLANUEVA PERDOMO	C.C.14250445 T.P. 46496-T

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 9246 del 18/12/1997 de Notaria Decima de Cali	55 de 06/01/1998 Libro IX
E.P. 1044 del 23/02/1998 de Notaria Decima de Cali	1347 de 25/02/1998 Libro IX
E.P. 1350 del 31/12/2007 de Notaria Veintidos de Cali	11435 de 07/10/2008 Libro IX
E.P. 001 del 05/01/2009 de Notaria Veintidos de Cali	1108 de 30/01/2009 Libro IX
E.P. 2493 del 08/09/2009 de Notaria Veintidos de Cali	12256 de 15/10/2010 Libro IX
E.P. 1302 del 24/05/2010 de Notaria Veintidos de Cali	353 de 13/01/2011 Libro IX
E.P. 3631 del 12/11/2013 de Notaria Sexta de Cali	14443 de 11/12/2013 Libro IX
E.P. 1849 del 15/05/2014 de Notaria Veintiuno de Cali	7173 de 26/05/2014 Libro IX
ACT 37 del 12/09/2014 de Junta De Socios	13841 de 16/10/2014 Libro IX
ACT 46 del 18/12/2015 de Asamblea De Accionistas	24585 de 23/12/2015 Libro IX
ACT 57 del 28/02/2020 de Asamblea De Accionistas	13473 de 18/09/2020 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

Recibo No: 7773942, Valor: 56.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTH

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

SITUACIÓN(ES) DE CONTROL- GRUPO EMPRESARIAL

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 18 DE ENERO DE 2018
INSCRIPCIÓN: 30 DE ENERO DE 2018 NRO.1365 DEL LIBRO IX

CONSTA LA SITUACIÓN DE CONTROL:

CONTROLANTE: HUMBERTO ARIAS BEJARANO

C.C. 94429126

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

ACTIVIDAD: 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.
6820 COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA
RETRIBUCIÓN POR CONTRATA

CONTROLADA: CAPITALS S.A.S.

NIT. 805.008.800-2

DOMICILIO: CALI, VALLE DEL CAUCA

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

ACTIVIDAD: 6820: COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO
DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATA.

PRESUPUESTO DE CONTROL: LA SOCIEDAD CAPITALS S.A.S., TIENE UNA PARTICIPACIÓN DEL
ACCIONISTA HUMBERTO ARIAS BEJARANO DEL CINCUENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO POR
CIENTO (53.74%).

FECHA DE CONFIGURACIÓN DE SITUACIÓN DE CONTROL: 11 DE JUNIO DE 2013

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIU

Actividad principal Código CIU: 6820

Actividad secundaria Código CIU: 6810

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de
Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Este certificado es una copia impresa de un documento electrónico emitido por la
Cámara de Comercio de Cali. La información contenida en este documento es la misma
que la que aparece en el sistema de información de la Cámara de Comercio de Cali.
Para mayor información consulte el sitio web de la Cámara de Comercio de Cali.
www.ccc.org.co

Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTH

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

Nombre: CAPITALS S.A.S.
Matrícula No.: 470976-2
Fecha de matrícula: 23 de octubre de 1997
Ultimo año renovado: 2020
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL. 30 N No. 5 N 07
Municipio: Cali

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO SE ENCUENTRA EN EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL, EL CUAL DEBERÁ SOLICITARSE DE MANERA INDEPENDIENTE.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$1.987.610.514

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

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

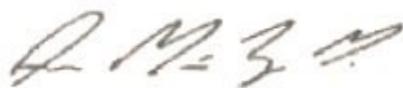
Recibo No. 7773942, Valor: \$6.100

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08202VECTH

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

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (Onaci) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Dado en Cali a los 30 días del mes de septiembre del año 2020 hora: 09:00:57 AM



SECRETARIA: Santiago de Cali, 20 de enero de 2021. A Despacho de la señora Juez la presente demanda ejecutiva de mayor cuantía. Sírvase Proveer. Rad: 2020-00160-00

Secretario,

JESÚS MARIO ORTÍZ GARCÍA

Auto interlocutorio No.061

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, enero veinte (20) de dos mil veintiuno (2.021)

Subsanada la presente demanda EJECUTIVA, el despacho advierte que se encuentran satisfechos los requisitos formales consagrados en los artículos 82 a 84 del C. G.P y Decreto 806 de 2020; de igual manera se constata que el título base de la pretensión, además de reunir los requisitos necesarios para adquirir tal calidad, contiene una obligación clara, expresa y exigible para pregonar el mérito ejecutivo que reclama el artículo 422 Ibídem.

Corolario, la orden de pago resulta procedente, debiendo el despacho, de conformidad con el artículo 422, 430, 431 del C.G.P., disponer lo pertinente.

En razón de lo expuesto, el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: LIBRAR mandamiento de pago a favor de **CAPITALES S.A** y en contra de **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S** y **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, por las siguientes sumas de dinero:

1. Por la suma de **\$176'470.590 M/CTE.**, correspondiente al capital del pagaré No. 001 fechado el 03 de febrero de 2020.

1.1.- **INTERESES DE MORA** sobre el capital contenido en el numeral primero (01) liquidados a la tasa máxima legal vigente indicada por la Superintendencia Financiera de acuerdo a las fluctuaciones que tenga el interés bancario corriente, mes a mes, desde el día 05 de febrero de 2020, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

SEGUNDO: Sobre las costas se resolverá en el momento procesal oportuno.

TERCERO: NOTIFIQUESE personalmente este proveído a la parte demandada, de conformidad con los artículos 291 al 292 del Código General del Proceso. Si es necesario su emplazamiento y para los efectos indicados en el artículo 293 del CGP en concordancia con el Decreto 806 de 2020, procédase a registrar el emplazamiento en la página de Registro Nacional de Emplazados.

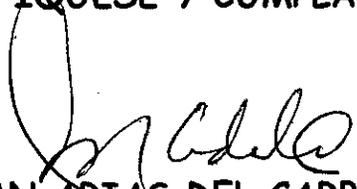
CUARTO: ADVERTIR a la parte ejecutante que debe conservar en su poder el **ORIGINAL DEL TITULO** base de la ejecución y lo exhibirá o dejará a disposición del despacho en el momento que para tal efecto se le requiera.

QUINTO: OFICIAR a la DIAN para efectos de lo establecido en el Artículo 630 del Estatuto Tributario.

SEXTO: OFICIAR a la DIAN para efectos de lo establecido en el Artículo 630 del Estatuto Tributario.

SEPTIMO: RECONOCER personería judicial, amplia y suficiente al Dr. OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON, portador de la T. P. No. 178.079 del C.S.J., para que actúe en defensa de los intereses de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MIRIAN ARIAS DEL CARPIO
JUEZ

VFS

ABOGADO EN LA CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
En estado N. 09.electrónico de hoy notifique.
El auto anterior: **08 FEB 2021**
Cali _____
El Sitio _____

Rad 2020-00160

CONSTANCIA SECRETARIAL. A despacho de la Señora Juez, el escrito que antecede junto con el presente proceso a fin de fijar la fecha de audiencia de que trata el art.372 del Código General del Proceso. Sirvase proveer. Cali, 28 de julio de 2022.

JESÚS MARIO ORTÍZ GARCÍA
Secretario

AUTO INTERLOCUTORIO Nro. 0552
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidós (2022).-
PROCESO: EJECUTIVO
Rad. : 760013103014-2020-00160-00

Integrada la *Litis* procesal y agotadas las etapas procesales pertinentes para el caso *Sub-Judice*, se hace necesario dar aplicación a lo establecido en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, como es fijar fecha para llevar a cabo la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento.

En consecuencia, el Despacho

RESUELVE

PRIMERO: GLOSAR A LOS AUTOS para que obre, conste y sea tenida en cuenta en la etapa procesal oportuna, la contestación con excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio, presentada en término por el mandatario judicial de la parte demandada (07/04/2022).

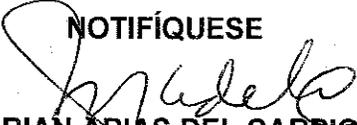
SEGUNDOO: HABIÉNDOSE integrado completamente la litis, el Juzgado, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, CITA a las partes a la AUDIENCIA INICIAL. Para tal efecto, se señala el día 17 del mes de FEBRERO de 2023, a las 9:30 AM, con la comparecencia de las partes y sus apoderados.

CUARTO: SE PREVIENE a las partes, para que comparezcan con sus apoderados ya que en dicha audiencia se practicará el INTERROGATORIO DE PARTE que refiere la norma en cita.

QUINTO: De conformidad con el numeral 4º del Artículo 372 *ib*, se previene a las partes y a sus apoderados, sobre las consecuencias que les acarrea la inasistencia a la audiencia.

SEXTO: PREVENIR a los apoderados y partes que la audiencia se realizará de manera virtual a través de la plataforma **LIFEZISE** y se enviará el enlace de conexión a los correos electrónicos que sean suministrados por los respectivos apoderados, los cuales deberán coincidir con el inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

NOTIFÍQUESE


MIRIAN ARIAS DEL CARPIO
Juez

JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO

En Estado No. 119 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 17.0 AGO 2022 a las 8:00 am

JESUS MARIO ORTIZ GARCIA
Secretario

INFORME SECRETARIAL. Santiago de Cali, 14 de julio de 2022. A Despacho de la Señora Juez, el presente la caución aportada por la parte demandante. Sírvase proveer. 28 de julio de 2022

JESÚS MARIO ORTÍZ GARCÍA
Secretario

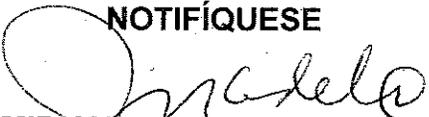
AUTO DE TRÁMITE Nro. 0399
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
Cali, catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022).-
Proceso: Ejecutivo
Rad. : 760013103014-2020-00160-00

En atención al informe secretarial, y como quiera que el apoderado judicial de la sociedad CAPITALES S.A.S., en calidad de demandante, allega póliza judicial, junto con sus respectivos anexos, recibos de pago y comprobante de pago electrónico, garantizando el pago de la CAUCIÓN ordenada mediante auto interlocutorio No. 0284 de abril 20 de 2022, por lo cual el Juzgado,

DISPONE:

GLOSAR a los autos la póliza judicial allegada junto con sus respectivos anexos, recibos de pago y comprobante de pago electrónico, para garantizar el pago de la CAUCIÓN ordenada mediante auto interlocutorio No. 0284 de abril 20 de 2022, para ser tenida en cuenta en su momento procesal oportuno.

NOTIFÍQUESE


MIRIAN ARIAS DEL CARPIO
Juez

JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO

En Estado No. 119 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: 13.0 AGO 2022 a las 8:00 am

JESUS MARIO ORTIZ GARCIA
Secretario

INFORME SECRETARIAL: Santiago de Cali, 28 de julio de 2022. A Despacho de la señora Juez, el presente proceso para lo de su cargo. Sírvase proveer.
El Secretario

JESUS MARIO ORTIZ GARCIA

Ejecutivo vs Importaciones Sagocol SAS
Auto de trámite #411

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, veintiocho (28) de julio de dos mil veintidos (2022)
76-001-31-03-014-2020-00160-00

Revisado el presente proceso, observa el Despacho que es necesario dar aplicación a lo dispuesto en el inciso 4 del Artículo 121 de Código General del Proceso, en el sentido de prorrogar, *por una sola vez*, el término para proferir la decisión de fondo dentro del presente asunto.

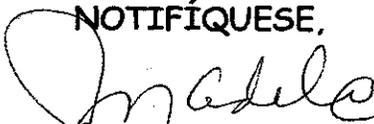
Verificada la agenda que lleva el Despacho, se evidencia que a esta altura, se encuentra totalmente colmada, en tal sentido y como quiera que el proceso se encuentra para señalar fecha y hora para llevar a cabo la audiencia consagrada en el Artículo 372 del C.G.P., se evidencia que para el momento en que se lleve a cabo la audiencia de instrucción y fallo establecida en el artículo 373 del Código General del Proceso, posiblemente dicha audiencia quede por fuera de los términos establecidos en el inciso primero del artículo 121 de la codificación antes señalada, motivo por el cual, se hace necesario prorrogar el término establecido en la normatividad citada, con el fin de que pueda llevarse a cabo la audiencia de fallo, dentro del marco normativo, sin que se estructure la pérdida de competencia del Despacho para conocer del presente asunto.

Es por ello, que en aras de garantizar los principios generales del derecho, y conforme lo dispuesto en el inc. 4 del Art. 121 del C.G.P., el Juzgado,

RESUELVE

PRORROGAR por una sola vez, el término dispuesto en el inciso primero del Artículo 121 del Código General del Proceso, por el término de SEIS (6) MESES, contados a partir del vencimiento que se tenía para resolver de fondo el presente asunto.

NOTIFÍQUESE,


MIRIAN ARIAS DEL CARPIO
JUEZ

Eda.

JUZGADO 14 CIVIL DEL CIRCUITO

SECRETARIA

En estado N

119

de hoy notifique

el auto anterior.

13.0 AGO 2022

Cali

El Sr/o.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO LOCAL COMERCIAL

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-5
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
C.C.	66.995.912 de Cali
ARRENDATARIA:	MOTORES DEL VALLE "MOTOVALLE" S.A.S.
NIT	890.301.680-1
REPRESENTANTE LEGAL:	DIEGO FERRER GUZMÁN
C.C.	1.110.496.415

Por una parte, la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el NIT: **805.008.800-5**, representada por su Representante Legal, la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, mayor y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **66.995.912 de Cali**, que en este documento se denomina **EL ARRENDADOR**.

Por otra parte, el señor **DIEGO FERRER GUZMÁN**, mayor y vecino de Santiago de Cali, identificado con cédula de ciudadanía número **1.110.496.415**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **MOTORES DEL VALLE "MOTOVALLE" S.A.S.**, identificada con el Nit: **890.301.680-1**, con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, quienes contratan en forma solidaria y en este documento se denominan **EL ARRENDATARIO**.

Las partes declaran que celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: Por medio del presente contrato, **EL ARRENDADOR** entrega a **EL ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, quien declara recibir a su satisfacción, a título de arrendamiento, el inmueble tipo lote con el local comercial sobre él construido, que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en la calle 13 #69-24 de la Ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria número 370-351562 y que se encuentra dentro de los siguientes linderos:

Linderos Específicos: Un lote de terreno sobre el cual se encuentra edificado un local comercial. El lote de terreno cuenta con un área de **CUATRO MIL QUINIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS (4.570)** aproximadamente situado en Cali, en la dirección calle 13 #69-24 de la nomenclatura urbana de Santiago de Cali, el cual se determina por los siguientes linderos: NORTE: Con la calle 69, SUR: Con lote de terreno del señor Samuel Humberto Arias Ordóñez. ORIENTE: Con calle 13. OCCIDENTE: Con lote de terreno del señor Samuel Humberto Arias Ordóñez.

PARÁGRAFO: En el momento de la entrega del inmueble se realizará un inventario del mismo, junto con bosquejo fotográfico que las partes aceptan es parte integral del presente contrato de arrendamiento.



SEGUNDA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de **SEIS (6)** años, término contado a partir del día **DOS (2º) DE ENERO DEL AÑO 2021**.



Vencido el plazo anterior, el Contrato se prorrogará por periodos de **SEIS (6) AÑOS**, en las mismas condiciones inicialmente pactadas.

Parágrafo: Se deja constancia que se hace entrega del inmueble el día 2 de enero del año 2021, y el periodo comprendido entre el día de entrega y el día 2 del mes de marzo del año 2021, se tiene como periodo de gracia para que el **ARRENDATARIO** realice las adecuaciones del inmueble, periodo durante el cual, no se causará canon de arrendamiento.

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento se pacta en la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$42.000.000)**, por cada mes durante el primer año más IVA.

PARAGRAFO: PRIMERO En el periodo comprendido entre el mes **TRECE (13)** y el mes **DIECISEIS (16)**, el valor del canon de arrendamiento será pagado en la suma **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$31.500.000)**, más IVA, adicionando el incremento anual correspondiente al **CIENTO POR CIENTO (100%)** del IPC del año inmediatamente anterior más **DOS (2) PUNTOS**, calculado sobre la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$42.000.000)**.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el periodo comprendido entre el mes **DIECISIETE (17)** y el mes **VEINTICUATRO (24)**, se pagará por concepto de canon de arrendamiento la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$42.000.000)**, más un incremento en la suma igual al **CIENTO POR CIENTO (100%)** del IPC del año inmediatamente anterior, más **DOS (2) PUNTOS**.

PARAGRAFO TERCERO: A partir del mes **VEINTICINCO (25)** el valor del canon de arrendamiento se incrementará cada **DOCE (12) MESES** en la suma igual al **CIENTO POR CIENTO (100%)** del IPC del año inmediatamente anterior más **DOS (2) PUNTOS**.

PARÁGRAFO CUARTO: El canon mensual de arrendamiento lo pagará **EL ARRENDATARIO** en el Banco de Occidente, en formato recaudo en línea cuenta corriente número 014-055677 a nombre de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, de forma anticipada los primeros diez días de cada mes.

PARÁGRAFO QUINTO: Las partes aceptan que aún en el caso de que **EL ARRENDATARIO** pague el canon a **EL ARRENDADOR** después de vencido el plazo anterior de cinco días, este pago demorado continuará siendo un incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y **EL ARRENDADOR** podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se hagan en forma demorada, no implicará una modificación del Contrato, ni un allanamiento a la mora, pues sólo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

Ⓢ

Notario
Culo de Cali

PARÁGRAFO SEXTO: EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará a **EL ARRENDADOR** sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratorio mensual equivalente a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que ejerza dichas funciones, que rija en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento. **EL ARRENDADOR** imputará las sumas pagadas por **EL ARRENDATARIO** primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicará renovación ni extinguirá las acciones que tenga **EL ARRENDADOR** contra **EL ARRENDATARIO** por el incumplimiento del Contrato.

CUARTA: CONDICIONES DE RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

4.1 El inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en buen estado de uso y conservación, consta de sus instalaciones y servicios de energía y agua. **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo a **EL ARRENDADOR** en el mismo estado en que lo recibe con todos los bienes y elementos que hacen parte del inmueble.

4.2 Para efectos de la restitución anterior, **EL ARRENDATARIO** hará todas las reparaciones, pinturas, retoques y reemplazos que sean necesarios para que el inmueble se entregue a **EL ARRENDADOR** en las mismas buenas condiciones en que lo recibe **EL ARRENDATARIO**.

4.3 **EL ARRENDATARIO** se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de sub-arriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

4.4 En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y/o además **EL ARRENDATARIO** estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** faculta en forma expresa e irrevocable al **ARRENDADOR** para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el **ARRENDADOR** o su delegado en presencia de dos testigos y acompañamiento de un agente de la Policía Nacional, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de **EL ARRENDATARIO** y a cargo del **ARRENDADOR**.

QUINTA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará única y exclusivamente el inmueble para la venta y comercialización de vehículos, autopartes y servicios de mantenimiento y reparación.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

EL ARRENDADOR declara que cuenta con las licencias de uso de suelo para que **EL ARRENDATARIO** pueda ejercer su actividad, de lo contrario deberá responder ante las autoridades judiciales y administrativas competentes y deberá indemnizar al **ARRENDATARIO** de los perjuicios que ocasione.

φ

NOTARIA 12 DE CALI
FOLIO SELLADO
Y RUBRICADO

SEXTA: DEPÓSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

6.1 En el inmueble **EL ARRENDATARIO** no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado.

6.2 **EL ARRENDATARIO** responderá e indemnizará todos los daños que cause a las personas y a sus bienes, así como al inmueble arrendado por el depósito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

SÉPTIMA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO está obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso, expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se les autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que funcionará en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. **EL ARRENDATARIO** cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. **EL ARRENDADOR** no será responsable en ningún caso por la no obtención o la cancelación de la licencia, salvo que obedezca a permisos relacionados con el uso del suelo.

OCTAVA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO: **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado el contrato unilateralmente y en cualquier tiempo siempre que de un aviso previo de tres (3) meses de anticipación. **EL ARRENDATARIO** no estará obligado a pagar ninguna suma de dinero por la terminación anticipada del contrato bajo este precepto, siempre que esta terminación no se realice dentro del primer año de vigencia del contrato, de lo contrario deberá pagar una multa de 3 cánones de arrendamiento.

PARÁGRAFO I: En caso de que **EL ARRENDADOR** o **LA SOCIEDAD ARRENDATARIA** sea incluido en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, **LA PARTE CONTRARIA** podrá dar por terminado inmediatamente el contrato, sin que medie aviso previo ni indemnización alguna a favor del **ARRENDADOR**.

PARÁGRAFO II: Aviso de no renovación. En el evento en que **LA ARRENDATARIA**, no desee renovar el contrato de arrendamiento en su vigencia inicial o en cualquiera de sus prórrogas, esta deberá avisar a la **ARRENDADORA** a través de escrito enviado por correo certificado, con una antelación mínimo de **TRES (3) MESES**, de no ser así, el contrato se entenderá renovado.

NOVENA: MEJORAS Y REPARACIONES:

9.1 **EL ARRENDATARIO** no podrá hacer mejoras de ninguna clase en el inmueble sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**. Las mejoras que hiciera **EL ARRENDATARIO**, de cualquier clase que estas sean, incluyendo las que hayan sido autorizadas por **EL**



ARRENDADOR, podrán ser retiradas del inmueble siempre que no afecten el inmueble, de lo contrario quedarán de propiedad de este, sin que exista ninguna obligación a cargo de **EL ARRENDADOR** de pagar su valor a **EL ARRENDATARIO**. **EL ARRENDATARIO** renuncia a ejercer cualquier derecho, acción o pretensión con relación a las mejoras que hubieren efectuado en el inmueble arrendado.

9.2 **EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que **EL ARRENDATARIO** haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos y restituirlos en el mismo buen estado en que los han recibido.

9.3 **EL ARRENDATARIO** no podrá modificar la construcción y distribución arquitectónica del inmueble arrendado, sin la autorización expresa y previa de **EL ARRENDADOR**. En caso de que contravinieren esta prohibición, **EL ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente Contrato y **EL ARRENDATARIO** deberá demoler las obras y hacer las reconstrucciones necesarias para restablecer la construcción a su estado original, salvo que **EL ARRENDADOR** acepte quedarse con ellas, sin que haya lugar al pago de ningún valor o indemnización. Esta obligación deberá cumplirse en la fecha de entrega del inmueble.

9.4 **EL ARRENDATARIO** está obligado a efectuar las reparaciones locativas del inmueble tales como pintura de paredes y cielos interiores, pisos, reposición de vidrios rotos, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, puertas, etc. Cualquier accesorio o elemento o reparación que instale o hiciere **EL ARRENDATARIO** quedará de propiedad de **EL ARRENDADOR**, sin que haya lugar a indemnización alguna y sin que aquellos puedan retirados del inmueble.

DÉCIMA: SERVICIOS PÚBLICOS:

10.1 Los Servicios Públicos de agua, energía eléctrica, recolección de basuras, y cualquier otro servicio, que sea prestado o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de **EL ARRENDATARIO**. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra LA ARRENDATARIA en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestaran mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

10.2 **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de **EL ARRENDATARIO** se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. **EL ARRENDATARIO** pagará a **EL ARRENDADOR** la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

10.3 **EL ARRENDADOR** podrá abstenerse de recibir el pago del respectivo canon de arrendamiento en caso de que **EL ARRENDATARIO** no hubiere pagado el valor de los Servicios Públicos.

UNDÉCIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN:



7

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor de **EL ARRENDADOR** las siguientes:

A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento con su correspondiente reajuste.

B) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.

C) Utilizar el inmueble para el depósito, manejo, uso y/o comercialización de materias explosivas, inflamables o contaminantes, estupefacientes, sin la autorización escrita de **EL ARRENDADOR**.

D) El no pago en las fechas estipuladas de los Servicios Públicos a cargo de **EL ARRENDATARIO**.

E) Sub-arrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización de **EL ARRENDADOR**.

F) El no pago los Servicios Públicos.

G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere **EL ARRENDATARIO**, establecidas en este Contrato y en la Ley.

H) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el artículo 9 de la Ley 820 de 2003 y las demás que establezca la ley.

DUODÉCIMA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS:

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. **EL ARRENDATARIO** renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante ningún tipo de caución y a la retención del inmueble arrendado prevista en el 1995 del Código Civil, que a cualquier título pueda concederles la Ley. Así mismo, renuncia a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DÉCIMO TERCERA: CESIÓN DEL CONTRATO:

13.1 **EL ARRENDATARIO** y **EL ARRENDADOR** Ninguna de las partes podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de él, ni sub-arrendar el inmueble, sin la autorización expresa de la otra parte.

13.2 Si alguna de las partes cedere el presente contrato o sub-arrendare el inmueble sin autorización de la otra parte, estos actos constituyen un incumplimiento del contrato y la parte cumplida podrá exigir la restitución del inmueble sin necesidad de requerimientos personales o judiciales.

DÉCIMO CUARTA: IMPUESTOS:



①

Notario de Cali

EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el **ARRENDADOR, EL ARRENDATARIO** estará obligado a su reembolso dentro de los **CINCO (5)** días siguientes a la fecha en que los impuestos hayan sido pagados por **EL ARRENDADOR**. El valor de estos impuestos será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y en el documento en el que conste el pago del impuesto.

DÉCIMO QUINTA. MULTAS.

En caso de que cualquiera de las partes incumpliere parcial o totalmente cualquiera de las obligaciones a su cargo, la parte incumplida pagará, a título de pena, una suma equivalente a **TRES (3)** cánones mensuales de arrendamiento vigentes en la fecha en que se haga exigible cada obligación. Esta multa no impedirá el cumplimiento de la obligación principal ni el cobro de perjuicios y será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno. Esta multa no se aplicará en el caso de la desocupación o terminación del Contrato antes del vencimiento de su plazo o de sus prórrogas, según lo previsto en la Cláusula Segunda de este contrato.

DÉCIMO SEXTA. VALIDEZ:

El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

DÉCIMO SÉPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta mérito ejecutivo y se asemeja a un pagaré conforme con los artículos 709 y siguientes del Código de Comercio, es por ello, que **EL (LOS) (CO) ARRENDATARIO (S) y/o CODEUDOR (ES) SOLIDARIOS**, mayor (es) y vecino (s) de Cali, identificado (s) como aparece al pie de su (s) respectiva (s) firma (s), quien (es) actúa (n) en nombre propio, se obliga (n) a pagar incondicionalmente a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **805.008.800-5**, quien es **EL ARRENDADOR**, en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), los siguientes valores que se llegaren a adeudar a cargo de **EL ARRENDATARIO:**

- a) Cualquier suma de dinero correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**;
- b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato;
- c) Las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble;

Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación hecha por el **ARRENDADOR** del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

La fecha de vencimiento será aquella en que ocurriere el eventual incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones estipuladas dentro de este contrato y dará lugar a iniciar la respectiva acción ejecutiva

NOTARIA 12 DE CALI
FOLIO 51
Y RUBRICADO
18 de Mayo de 2017

DÉCIMO OCTAVA. SEGUROS.

EL ARRENDATARIO con el fin de garantizar la seguridad de los bienes muebles que se ubicarán dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tiene la potestad de tomar una póliza contra todo riesgo, pues **EL ARRENDADOR** no responderá por daños, pérdida o hurto de bienes muebles o dinero, así como tampoco responderá por daños ocasionados por situaciones tales como la ocurrencia de un terremoto, incendio, inundación u otra situación similar que constituya fuerza mayor o caso fortuito, conforme con el artículo 64 del Código Civil y normas concordantes.

DÉCIMO NOVENO: HÁBEAS DATA:

EL ARRENDATARIO conforme con los artículos 15 y 20 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la ley 1266 de 2008, autoriza **AL ARRENDADOR**, a reportar en las centrales de riesgo crediticias el comportamiento registrado con ocasión del cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro del presente contrato y durante el término de duración del mismo.

VIGESIMA: RENUNCIA AL "GOOD WILL"

EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que, en caso de terminación del presente contrato de arrendamiento, por la causa que sea, éste renuncia desde ya a exigir cualquier tipo de indemnización económica, por el "good will", que haya explotado **EL ARRENDATARIO** en el inmueble arrendado, .

VIGESIMA PRIMERA: EXCLUSIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Las partes pactan de común acuerdo que el presente contrato no forma parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO**, es por ello, que en el evento en que se efectúe cualquier tipo de venta o negociación similar del establecimiento de comercio de propiedad de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** no está en la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento y le dará derecho a este a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en el presente contrato.

VIGESIMA SEGUNDA. MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTRABANDO

Las partes pactan de común acuerdo, que **EL ARRENDATARIO** no podrá almacenar ningún tipo de mercancía que haya sido adquirida a cualquier título sin cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad legal colombiana, especialmente con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así mismo, tampoco podrá desarrollar actividades que contravengan conductas tipificadas expresamente en el código penal colombiano, en el estatuto anticontrabando (Ley 1762 del año 2015), ley contra el lavado de activos, ley 30 de 1986 y las normas que las llegaren a remplazar, modificar o adicionar, de acuerdo con lo anterior **EL ARRENDATARIO** responderá económicamente por cualquier tipo de perjuicio causado por cualquier tipo de medida legal (sellamiento del inmueble, extinción de dominio, decomiso, incautación, medida cautelar o cualquier otra denominación que reciba) adoptada por la autoridad administrativa o judicial competente que atente o vulnere cualquier tipo de derechos al **ARRENDADOR**, más especialmente el derecho a la propiedad, debido al incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de la normativa vigente.

ISLA DE CALI
de Cali

PARÁGRAFO: El incumplimiento de esta cláusula se constituye en una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del **ARRENDADOR**, y dará lugar para que este último cobre por la vía ejecutiva **AL ARRENDATARIO** los perjuicios causados con su actuar, el de sus dependientes y de cualquier otra persona que haya sido la causante de dicho perjuicio, los cuales deben estar debidamente causados y probados.

PARAGRAFO 2: El hecho que **EL ARRENDATARIO** llegare a ser reportado en la base de datos de la Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional, del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América (lista OFAC Office of Foreign Assets Control) o llegare a ser requerido por circular de cualquier autoridad de orden nacional o internacional, dará lugar a la terminación con justa causa del contrato de arrendamiento.

VIGESIMA TERCERA: REQUERIMIENTO DE LA PROPIEDAD:

EL ARRENDATARIO entregará el inmueble arrendado al **ARRENDADOR** previa notificación, cuando este lo requiera con fundamento en numeral 3° del artículo 518 del Código de Comercio. El contrato de arrendamiento se dará por terminado sin que esto obligue al arrendador a retribuir ninguna clase de indemnización o pago de multa al **ARRENDATARIO**. Culminadas las mejoras y/o reparaciones se dará al **ARRENDATARIO** la primera opción de alquilar el local nuevamente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Debidamente notificado por escrito al **ARRENDATARIO** este tendrá 6 meses para desocupar y entregar el local a paz y salvo de servicios públicos, término durante el cual deberá pagar el respectivo canon de arrendamiento. En todo caso, **EL ARRENDADOR** le dará 5 días de gracia al **ARRENDATARIO** para retirar los vehículos del inmueble. Esto no exonera al arrendatario de pagar el canon de arrendamiento generado durante este periodo de tiempo.

VIGÉSIMA CUARTA: Toda la información que maneje o conozca el **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** en virtud del presente contrato tendrá carácter de confidencial y cualquier base de datos de carácter personal que maneje con ocasión de la vigencia de la relación contractual se le dará el tratamiento conforme con la ley 1581 de 2012, decreto 1377 de 2013, decreto 1074 de 2015 y cualquier norma que las llegue adicionar, modificar o derogar y/o que reglamente la materia con posterioridad. Así mismo durante la vigencia del presente contrato, y por un cinco (5) años más, las partes se comprometen a no poner esta información confidencial a disposición de terceras personas por ningún medio y a garantizar la información confidencial no será transferida, distribuida o utilizada para propósitos diferentes a los señalados en este contrato, en sus funciones y en el manual de políticas de tratamiento de datos implementado por la **ARRENDADORA**. En caso de ser requerido para suministrar esta información confidencial por orden de autoridad competente, las partes lo deberán notificar por escrito inmediatamente. Por último, es de pleno conocimiento del **LA ARRENDATARIA** que la cualquier violación a las políticas de confidencialidad, traerá consigo las sanciones correspondientes, así como las acciones civiles y penales a que haya lugar, con el fin de obtener el resarcimiento de los perjuicios causados a la **ARRENDADORA**, a terceros y titulares de la información confidencial.

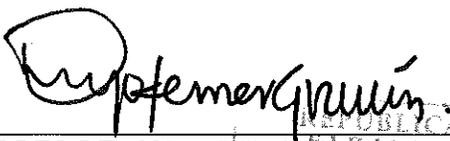
VIGÉSIMA QUINTA: CONFIGURACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. Es de pleno conocimiento de **EL(LA)(LOS) ARRENDATARIO(A)(S)**, que la suscripción del presente contrato se realiza en vigencia de la medida de aislamiento preventivo

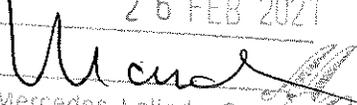


obligatorio decretado por el gobierno nacional, medidas adoptadas con el único fin de evitar la propagación de la enfermedad denominada **COVID-19**, es por ello, que durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prorrogas u otro sí que se llegaren a firmar, esta situación ni ninguna similar, constituye una justa causa, ni caso fortuito, ni fuerza mayor, para terminar unilateralmente y con justa causa el contrato, ni eximir el pago de los cánones de arrendamiento, así como tampoco lo será ninguna medida adoptada por el gobierno en el mismo sentido, ya sea por la pandemia actual u otra eventual situación similar. Sin embargo, en el evento en que por cualquier causa el Gobierno llegare a ordenar toque de queda, o aislamiento total, u otra medida de orden público, tendiente a prohibir de forma **TOTAL** la apertura de establecimientos de comercio y efectivamente deba cerrarse el local comercial objeto del presente contrato, el canon se causará en la suma equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor del canon de arrendamiento, por el tiempo que dure la imposición de la respectiva medida.

VIGÉSIMA SEXTA: EL ARRENDATARIO autoriza desde el momento de la suscripción del presente contrato, a que **EL ARRENDADOR** pueda ejercer el derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, sobre los bienes muebles y/o artículos que conformen el establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO** que se encuentren dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, esto con el fin sufragar las obligaciones adeudadas por LA ARRENDATARIA al arrendador, que nazcan en virtud del presente contrato.

Este contrato se firma en la ciudad de Santiago de Cali, el día **VEINTISIETE (27)** del mes de **DICIEMBRE** del año 2020 en dos (2) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

FIRMAS	
ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-5
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
C.C.	66.995.912 de Cali
	
ARRENDATARIA:	MOTORES DEL VALLE "MOTOVALLE" S.A.S.
NIT:	890.301.680-1
REPRESENTANTE LEGAL	DIEGO FERRER GUZMAN
C.C.	1.110.496.415

REPUBLICA DE COLOMBIA
 LA NOTARIA DOCE DE CALI
CERTIFICA:
 es la firma que aparece en este documento
 es similar a la que registró en esta Notaria
 Diego Ferrer Guzman
 quien se identificó con C.C. 110496415
 expedida en Beque
 (Art. 73 decreto 900 de 1970)
 Cali, Valle. 26 FEB 2021

 Maria Mercedes Lalinda O.
 Notaria Doce de Cali



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 12/01/2023 04:13:03 pm

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS, RENUEVE EN WWW.CCC.ORG.CO. EL PLAZO PARA RENOVAR LA MATRÍCULA ES HASTA EL 31 DE MARZO DE 2023.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CAPITALALES S.A.S.
Nit.: 805008800-2
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 470975-16
Fecha de matrícula en esta Cámara: 23 de octubre de 1997
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CR 2A OESTE # 5 - 60 /80
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: contabilidad@grupohaz.com.co
Teléfono comercial 1: 3154116301
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: inversioneszoilita@hotmail.com

Dirección para notificación judicial: CRA 2 A OESTE # 5 - 60/ 80
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico de notificación: contabilidad@grupohaz.com.co
Teléfono para notificación 1: 3154116301
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

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

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 3822 del 14 de octubre de 1997 Notaria Segunda de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de octubre de 1997 con el No. 7788 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada CAPITALS LIMITADA

REFORMAS ESPECIALES

Por Acta No. 37 del 12 de septiembre de 2014 Junta De Socios ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 16 de octubre de 2014 con el No. 13841 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de CAPITALS S.A.S. .

TERMINO DE DURACIÓN

DURACION: INDEFINIDA.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto las siguientes actividades:

- a)Actividades inmobiliarias con bienes propios y de terceros.
- b)La venta y comercialización de bienes propios y de terceros.
- c)La prestación del servicio de vigilancia y seguridad privada en la modalidad fija y móvil a los bienes propios con personal de seguridad armado.
- d)La prestación del servicio de escolta y protección personal a los accionistas de la sociedad y a sus representantes legales en la modalidad fija y móvil.
- e)Realizar la actividad de publicidad visual y exterior en bienes propios y de terceros.
- f)Realizar cualquier tipo de actividad lícita.

En desarrollo del objeto social, la sociedad podrá ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y, que tengan relación directa con el objeto mencionado, tales como:

- a)Formar parte de otras sociedades comerciales del tipo que sea, crear establecimientos de comercio, cancelarlos, venderlos, cederlos, y/o realizar sobre ellos cualquier tipo de negocio jurídicamente posible.
- b)Constituir, absorber, funcionar, escindir, disolver, transformar, liquidar sociedades comerciales; adquirir acciones, ceder y/o comercializar acciones.
- c)Adquirir o suscribir cualquier tipo de contrato financiero, ya sea de cuenta de ahorros, cuenta corriente, crédito de libre inversión, crédito hipotecario, leasing, CDT, factoring, renting, etc.

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

d) Crear marcas, someterlas a registro, así como venderlas, comprarlas pignorarlas, ofrecerlas en franquicia.

e) Importar, comprar, vender bienes muebles o inmuebles; tomar o dar arriendo; constituir garantías gravando bienes muebles o inmuebles y/o acciones; constituir, adquirir y registrar establecimientos de comercio a fines con la actividad comercial. La descripción de cada uno de los actos es simplemente enunciativo a modo de ejemplo, es por ello, que su capacidad jurídica no se limitará única y exclusivamente a dichas actividades, ni a los actos que se relacionen directamente con ellas, sino que es amplio para todo tipo de acto, contrato o negocio jurídico que sea necesario para la sociedad, e indispensable para el ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones que surjan de la existencia y desarrollo de la sociedad.

CAPITAL

Por ESCRITURA PÚBLICA No. 8718 del 23 de diciembre de 1998 Notaria Decima de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 12 de enero de 1999 con el No. 149 del Libro IX , Se aprobó la adjudicación de cuotas por liquidación de la SOCIEDAD Socia HUMBERTO ARIAS Y CIA LTDA .

Por ESCRITURA PÚBLICA No. 2254 del 18 de junio de 2003 Notaria Decima de Cali , inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2008 con el No. 1838 del Libro IX , Se aprobó la adjudicación de cuotas por liquidación de la SOCIEDAD Socia ARIAS E HIJOS S. EN C. .

	CAPITAL AUTORIZADO
Valor:	\$8,000,000,000
No. de acciones:	8,000,000
Valor nominal:	\$1,000

	CAPITAL SUSCRITO
Valor:	\$6,728,613,000
No. de acciones:	6,728,613
Valor nominal:	\$1,000

	CAPITAL PAGADO
Valor:	\$6,728,613,000
No. de acciones:	6,728,613
Valor nominal:	\$1,000

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

CERTIFICA ESPECIAL POR SOLICITUD DEL USUARIO

En el Registro Mercantil que lleva esta Cámara de Comercio, figuran las siguientes inscripciones en cuanto a capitales, por el período comprendido desde su constitución hasta la fecha:

A) Por Escritura Pública No. 3822 del 14 de octubre de 1997 Notaria Segunda de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de octubre de 1997 con el No. 7788 del Libro IX, el capital está conformado así:

El capital de la sociedad es de \$2.346.137.000 dividido en 2.346.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Arias E Hijos S. EN C.
Cuotas: 1.640.610
Capital: \$1.640.610.000

Humberto Arias y CIA LTDA
Cuotas: 698.527
Capital: \$698.527.000

Humberto Arias
Cuotas: 5.000
Capital: \$5.000.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 1.000
Capital: \$1.000.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 1.000
Capital: \$1.000.000

B) Por Escritura Pública No. 9246 del 18 de diciembre de 1997 Notaria Décima de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 6 de enero de 1998 con el No. 55 del Libro IX, el socio Arias E Hijos S. EN C. cedió las cuotas a Humberto Arias Bejarano, Carlos Humberto Arias Guinand y Christian Bryan Humberto Arias, quedando conformado así:

El capital de la sociedad es de \$2.346.137.000 dividido en 2.346.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Arias E Hijos S. EN C.
Cuotas: 1.453.199
Capital: 1.453.199.000

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Humberto Arias y CIA LTDA
Cuotas: 698.527
Capital: \$698.527.000

Humberto Arias
Cuotas: 5.000
Capital: 5.000.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 63.137
Capital: 67.137.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 63.137
Capital: 63.137.000

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 63.137
Capital: 63.137.000

C) Por Escritura Pública No. 1044 del 23 de febrero de 1998 Notaria Décima de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de febrero de 1998 con el No. 1347 del Libro IX, el socio Humberto Arias y CIA LTDA cedió las cuotas a Humberto Arias Bejarano, Carlos Humberto Arias Guinand y Christian Bryan Humberto Arias

El capital de la sociedad es de \$2.346.137.000 dividido en 2.346.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Arias E Hijos S. EN C.
Cuotas: 1.453.199
Capital: \$1.453.199.000

Humberto Arias y CIA LTDA
Cuotas: 531.492
Capital: \$531.492.000

Humberto Arias
Cuotas: 5.000
Capital: \$5.000.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 92.017
Capital: \$92.017.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 135.868
Capital: \$135.868.000

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 128.561

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Capital: \$128.561.000

D) Por Escritura Pública No. 8718 del 23 de diciembre de 1998 Notaria Décima de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de enero de 1999 con el No. 149 del Libro IX, el socio Humberto Arias y CIA LTDA adjudicó las cuotas a los socios Arias E Hijos S. EN C, Humberto Arias, Humberto Arias Bejarano, Carlos Humberto Arias Guinand , Christian Bryan Humberto Arias .

El capital de la sociedad es de \$2.346.137.000 dividido en 2.346.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Arias E Hijos S. EN C.
Cuotas: 1.672.037
Capital: \$1.672.037.000

Humberto Arias
Cuotas: 213.706
Capital: \$213.706.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 126.703
Capital: \$126.703.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 170.499
Capital: \$170.499.000

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 163.192
Capital: \$163.192.000

E) Por Escritura Pública No. 2254 del 18 de junio de 2003 Notaria Décima de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2008 con el No. 1838 del Libro IX, el socio Arias E Hijos S. EN C. Adjudicó las cuotas a los socios Humberto Arias, Humberto Arias Bejarano, Carlos Humberto Arias Guinand y Christian Bryan Humberto Arias.

El capital de la sociedad es de \$2.346.137.000 dividido en 2.346.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias
Cuotas: 1.381.195
Capital: \$1.381.195.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 270.094
Capital: \$270.094.000

Carlos Humberto Arias Guinand

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Cuotas: 338.601
Capital: \$338.601.000

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 356.247
Capital: \$356.247.000

F) Por Escritura Pública No. 1350 del 31 de diciembre de 2007 Notaria Veintidos de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 07 de octubre de 2008 con el No. 11435 del Libro IX, se aumentó el capital social de \$2.346.137.000 a \$4.432.137.000.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias
Cuotas: 2.609.643
Capital: \$2.609.643.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 510.139
Capital: \$510.139.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 639.557
Capital: \$639.557.000

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 672.798
Capital: \$672.798.000

G) Por Escritura Pública No. 001 del 05 de enero de 2009 Notaria Veintidos de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de enero de 2009 con el No. 1188 del Libro IX, el socio Carlos Humberto Arias Guinand cede parte de sus cuotas a Inversiones Zoilita Ltda.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias
Cuotas: 2.609.643
Capital: \$2.609.643.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 510.139
Capital: \$510.139.000

Carlos Humberto Arias Guinand
Cuotas: 250.833

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Capital: \$250.833.000

Christian Bryan Humberto Arias

Cuotas: 672.798

Capital: \$672.798.000

Inversiones Zoilita Ltda.

Cuotas: 388.724

Capital: \$388.724.000

H) Por Escritura Pública No. 2493 del 08 de septiembre de 2009 Notaria Veintidos de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de octubre de 2010 con el No. 12256 del Libro IX, el socio Humberto Arias Bejarano cedió sus cuotas a Humberto Arias.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias

Cuotas: 3.119.782

Capital: \$3.119.782.000

Carlos Humberto Arias Guinand

Cuotas: 250.833

Capital: \$250.833.000

Christian Bryan Humberto Arias

Cuotas: 672.798

Capital: \$672.798.000

Inversiones Zoilita Ltda.

Cuotas: 388.724

Capital: \$388.724.000

I) Por Escritura Pública No. 1302 del 24 de mayo de 2010 Notaria Veintidos de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de enero de 2011 con el No. 353 del Libro IX, el socio Carlos Humberto Arias Guinand cede sus cuotas a Humberto Arias.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias

Cuotas: 3.370.615

Capital: \$3.370.615.000

Christian Bryan Humberto Arias

Cuotas: 672.798

Capital: \$672.798.000

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Inversiones Zoilita Ltda.
Cuotas: 388.724
Capital: \$388.724.000

J) Por Escritura Pública No. 3631 del 12 de noviembre de 2013 Notaria Sexta de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2013 con el No. 14443 del Libro IX, los socios Humberto Arias y Inversiones Zoilita Ltda ceden sus cuotas a Humberto Arias Bejarano.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Christian Bryan Humberto Arias
Cuotas: 672.798
Capital: \$672.798.000

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 3.759.339
Capital: : 3.759.339.000

K) Por Escritura Pública No. 1849 del 15 de mayo de 2014 Notaria veintiuno de Cali, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de mayo de 2014 con el No. 7173 del Libro IX, el socio Christian Bryan Humberto Arias cedió sus cuotas a Claudia Lorena Ordoñez.

El capital de la sociedad es de \$4.432.137.000 dividido en 4.432.137 cuotas sociales de valor nominal de \$1.000, distribuidos así:

Humberto Arias Bejarano
Cuotas: 3.759.339
Capital: : 3.759.339.000

Claudia Lorena Ordoñez
Cuotas: 672.798
Capital: \$672.798.000

L) Por Acta No. 37 del 12 de septiembre de 2014 de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de octubre de 2014 con el No. 13841 del Libro IX, la sociedad se transformó de Limitada a Sociedad por Acciones Simplificada, quedando el capital así:

Capital autorizado: \$4.432.137.000
Acciones: 4.432.137
Valor nominal: \$1.000

Capital suscrito: \$4.432.137.000
Acciones: 4.432.137
Valor nominal: \$1.000

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

Capital pagado: \$4.432.137.000

Acciones: 4.432.137

Valor nominal: \$1.000

M) Por Acta No. 46 del 18 de diciembre de 2015 de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de diciembre de 2015 con el No. 24585 del Libro IX, la sociedad aumento el capital quedando así:

Capital autorizado: \$8.000.000.000

Acciones: 8.000.000

Valor nominal: \$1.000

N) Por Documento Privado del 8 de marzo de 2017, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de marzo de 2017 con el No. 4503 del Libro IX, la sociedad aumento el capital suscrito y pagado quedando así:

Capital suscrito: \$6.728.613.000

Acciones: 6.728.613

Valor nominal: \$1.000

Capital pagado: \$6.728.613.000

Acciones: 6.728.613

Valor nominal: \$1.000

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad estará a cargo del gerente general quien podrá tener un suplente que reemplazará al principal, con iguales facultades, en sus faltas temporales, accidentales o absolutas, si la asamblea decide nombrarlo. La representación legal, podrá ser ejercida por una persona natural o jurídica, accionista o no, designado por la asamblea general de accionistas para un término de un año.

En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo de su representante legal.

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, sin limitación alguna.

El representante legal, y su suplente según el caso, se entenderán investidos de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por los representantes legales.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 39 del 12 de noviembre de 2014, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de noviembre de 2014 con el No. 15604 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE GENERAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS	C.C.66995912

Por Acta No. 55 del 31 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de mayo de 2019 con el No. 8941 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REPRESENTANTE LEGAL	MARIA DEL PILAR ESPINOSA BEJARANO	C.C.31324660
SUPLENTE		

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 57 del 28 de febrero de 2020, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de septiembre de 2020 con el No. 13472 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	LUIS FERNANDO VILLANUEVA PERDOMO	C.C.14250445
		T.P.46496-T

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 9246 del 18/12/1997 de Notaria Decima de Cali	55 de 06/01/1998 Libro IX
E.P. 1044 del 23/02/1998 de Notaria Decima de Cali	1347 de 25/02/1998 Libro IX
E.P. 1350 del 31/12/2007 de Notaria Veintidos de Cali	11435 de 07/10/2008 Libro IX
E.P. 001 del 05/01/2009 de Notaria Veintidos de Cali	1188 de 30/01/2009 Libro IX
E.P. 2493 del 08/09/2009 de Notaria Veintidos de Cali	12256 de 15/10/2010 Libro IX
E.P. 1302 del 24/05/2010 de Notaria Veintidos de Cali	353 de 13/01/2011 Libro IX
E.P. 3631 del 12/11/2013 de Notaria Sexta de Cali	14443 de 11/12/2013 Libro IX
E.P. 1849 del 15/05/2014 de Notaria Veintiuno de Cali	7173 de 26/05/2014 Libro IX
ACT 37 del 12/09/2014 de Junta De Socios	13841 de 16/10/2014 Libro IX
ACT 46 del 18/12/2015 de Asamblea De Accionistas	24585 de 23/12/2015 Libro IX
ACT 57 del 28/02/2020 de Asamblea De Accionistas	13473 de 18/09/2020 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

SITUACIÓN(ES) DE CONTROL- GRUPO EMPRESARIAL

DOCUMENTO: DOCUMENTO PRIVADO DEL 18 DE ENERO DE 2018
INSCRIPCION: 30 DE ENERO DE 2018 NRO.1385 DEL LIBRO IX

CONSTA LA SITUACIÓN DE CONTROL:

CONTROLANTE: HUMBERTO ARIAS BEJARANO

C.C. 94429126

DOMICILIO: CALI

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

ACTIVIDAD: 6810 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.
6820 COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

RETRIBUCIÓN POR CONTRATA

CONTROLADA: CAPITALES S.A.S.

NIT. 805.008.800-2

DOMICILIO: CALI, VALLE DEL CAUCA

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

ACTIVIDAD: 6820: COMPRA, VENTA, ALQUILER Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN POR CONTRATA.

PRESUPUESTO DE CONTROL: LA SOCIEDAD CAPITALES S.A.S., TIENE UNA PARTICIPACIÓN DEL ACCIONISTA HUMBERTO ARIAS BEJARANO DEL CINCUENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y CUATRO POR CIENTO (53.74%).

FECHA DE CONFIGURACIÓN DE SITUACIÓN DE CONTROL: 11 DE JUNIO DE 2013

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6820

Actividad secundaria Código CIIU: 6810

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en la Cámara de Comercio de Cali el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre:	CAPITALES S.A.S.
Matrícula No.:	470976-2
Fecha de matricula:	23 de octubre de 1997
Ultimo año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	CR 2A OESTE # 5 - 60 /80
Municipio:	Cali



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 12/01/2023 04:13:03 pm

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO QUE TIENE MATRICULADOS EL COMERCIANTE EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$1,691,545,835

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:6820

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.

Recibo No. 8792859, Valor: \$7.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082304JBH0

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



Ana M. Lengua B.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE CON LOCAL COMERCIAL CON
DESTINACIÓN COMERCIAL PARA CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR**

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-2
REPRESENTANTE LEGAL:	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C.	66.995.912 de Cali
ARRENDATARIA:	CDA PASOANCHO S.A.S.
NIT:	901.533.816-9
REPRESENTANTE LEGAL Y CODEUDOR SOLIDARIO	JUAN FELIPE LOZANO VARGAS
C.C.	1.144.067.221
CODEUDORA SOLIDARIA:	CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR LOS CERROS S.A.S.
NIT:	901.259.748-1
REPRESENTANTE LEGAL Y CODEUDOR SOLIDARIO	JUAN SEBASTIAN RIVAS PUERRES
C.C.	1.144.063.570
CODEUDOR SOLIDARIO	MIGUEL SANTIAGO ARANGO YOVANY
C.C.	94.315.244

Entre los suscritos a saber se celebra el contrato de arrendamiento que rige por las condiciones que se detallan a continuación.

Aspectos generales:

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

El valor del canon de arrendamiento será el siguiente:

- Los **DOCE (12) PRIMEROS MESES**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/L (\$15.000.000)**, más IVA.
- Desde el mes **TRECE (13)**, hasta el mes **VEINTICUATRO (24)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECINUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$19.000.000)** más IVA.
- A partir del mes **VEINTICINCO (25)**, y cada **DOCE (12)** meses, el valor del canon de arrendamiento tendrá un incremento equivalente al **CIEN POR CIENTO (100%)** del incremento del IPC del año inmediatamente anterior, más **CINCO (5)** puntos, sin que pudiera llegar a exceder del **SIETE POR CIENTO (7%)** la sumatoria del IPC y los **CINCO (5) PUNTOS**.

TÉRMINO DE DURACIÓN: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de **DIEZ (10)** años contados desde el día **PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021**.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público.

Previa identificación de las partes, el **ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra el **ARRENDATARIO**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente contrato, **EL ARRENDADOR** entrega a **EL ARRENDATARIO**, a título de arrendamiento, quien declara recibir a su satisfacción, a título de arrendamiento, el inmueble tipo lote con el local comercial sobre él construido, que forma parte de un predio de mayor extensión, el lote terreno de aproximadamente 1.608 mts², ubicado en la Calle 13 No. 69-78 de la Ciudad de Cali.

Linderos Específicos: Lote de terreno ubicado en la calle 13 #69-78 un lote terreno de 1.608 Metros cuadrados aproximadamente, con servicios situado en Cali, en la dirección Calle 13 No. 69-78 el cual se determina por los siguientes linderos: NORTE: Con propiedad del Señor Humberto Arias. SUR: Con propiedad del Señor Humberto Aria. OCCIDENTE: Con propiedad del Señor Heriberto Gómez y otros. ORIENTE: Con Avenida Pasoancho o Calle 13.

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El lote entregado en arrendamiento consta de sus instalaciones de servicios de energía y agua. **EL ARRENDATARIO** se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al **ARRENDADOR** en el mismo estado en que lo recibe con todos los usos y anexidades que hacen parte del inmueble.

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además **EL ARRENDATARIO** estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** faculta en forma expresa e irrevocable al **ARRENDADOR** para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el **ARRENDADOR** o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de **EL ARRENDATARIO** y a cargo del **ARRENDADOR**.

TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el inmueble para implementar un Centro de Diagnóstico Automotor, código CIU7120.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

En el evento en que el **ARRENDATARIO** desee modificar la destinación comercial y/o subarrendar parcialmente el inmueble, este deberá solicitar autorización expresa del **ARRENDADOR**.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble EL ARRENDATARIO no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

EL ARRENDATARIO responderá e indemnizará todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el depósito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO, está obligado a obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia. Por último, el **ARRENDATARIO** declara expresamente que el uso del suelo que opera en el inmueble es el adecuado para la operación de su establecimiento de comercio, así mismo, es el único responsable de la obtención de licencias ambientales, habilitación del Ministerio de Transporte y cualquier otro permiso exigido por la entidad que regule la actividad que va a ser desarrollada por **EL ARRENDATARIO**.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El presente contrato de arrendamiento tendrá una duración de **DIEZ (10)** años contados desde el día **PRIMERO (1º) DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021**.

Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado por un plazo de **DOCE (12)** meses, teniendo en cuenta que en las prórrogas se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prórrogas mediante comunicación escrita dada con **DOCE (12)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente a su vencimiento mediante comunicación escrita dada con **DOCE (12)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

PARÁGRAFO: El término de iniciación del contrato de arrendamiento se condicionará a la obtención de la licencia de división material del predio de mayor extensión del que forma parte el concedido en arrendamiento, trámite que será realizado por la parte **ARRENDADORA**.

SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, ninguna de las partes podrá darlo por terminado salvo que medie justa causa. Sin embargo, la parte que pretenda la terminación del contrato, deberá pagar los perjuicios que éste hecho le genere a la parte respecto de la cual se pretenda su terminación. Lo anterior adicional al valor establecido como cláusula penal.

Los perjuicios establecidos son los siguientes:

1. La suma equivalente a **DOCE (12) CANONES MENSUALES DE ARRENDAMIENTOS VIGENTES** a la fecha de terminación injustificada del contrato por cualquiera de las partes.
2. El valor de los daños causados al inmueble establecidos por un evaluador certificado.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una mensualidad, lo constituirá en deudor de la ARRENDADORA.- LA ARRENDATARIA pagará a título de pena una suma equivalente al SEIS (6) CÁNONES de arrendamiento el precio mensual del arrendamiento, en el evento de que la mora sea de más de un (1) mes, pero si la mora es menor a treinta (30) días, se pagará un interés moratorio mensual al máximo legal, sobre el último canon de arrendamiento, sin que esto sea causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El valor del canon de arrendamiento será el siguiente:

- Los **DOCE (12) PRIMEROS MESES**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/L (\$15.000.000)**, más IVA.
- Desde el mes **TRECE (13)**, hasta el mes **VEINTICUATRO (24)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECINUEVE MILLONES DE PESOS M/L (\$19.000.000)** más IVA.
- A partir del mes **VEINTICINCO (25)**, y cada **DOCE (12)** meses, el valor del canon de arrendamiento tendrá un incremento equivalente al **CIENT POR CIENTO (100%)** del incremento del IPC del año inmediatamente anterior, más **CINCO (5)** puntos, más IVA.

El canon mensual de arrendamiento deberá ser pagado dentro de los primeros **CINCO (5)** días calendario por **EL ARRENDATARIO**, a través de depósito en la cuenta **CORRIENTE** número 71600000932, **CONVENIO 87772** del Banco **BANCOLOMBIA S.A.**, en formato recaudo en línea, de la cual es titular la sociedad **CAPITALES S.A.S.**

PARAGRAFO 1: MORA EN EL PAGO: En el evento en que los **ARRENDATARIOS** llegaren a incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento, el valor del canon de arrendamiento entre el día 5 y el día 10 se incrementará en un **CINCO POR CIENTO (5%)**, entre el día 11 y el día 15 en un **DIEZ POR CIENTO (10%)**, entre el día 16 y el día 20 en un **QUINCE POR CIENTO (15)** y a partir del día 21 en un **VEINTE POR CIENTO (20%)**. Por ningún motivo se entenderá como prórroga al plazo inicialmente pactado para el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual el contrato se declara incumplido a partir del día **SEIS (6)**.

Ambas partes aceptan que aun en el caso de que EL **ARRENDATARIO** pague el canon al **ARRENDADOR** después de vencido el plazo anterior, este pago demorado continuará siendo un incumplimiento por parte de EL **ARRENDATARIO** de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el **ARRENDADOR** podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicará una modificación del Contrato, pues sólo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

EL **ARRENDATARIO** reconocerá y pagará al **ARRENDADOR** sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratorio mensual equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento.

EL **ARRENDADOR** imputará las sumas pagadas por EL **ARRENDATARIO** primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicará novación ni extinguirá las acciones que tenga EL **ARRENDADOR** contra EL **ARRENDATARIO** por el incumplimiento del Contrato.

PARÁGRAFO 2: La sociedad **ARRENDADORA**, actualmente está dividiendo materialmente el inmueble de mayor extensión del que forma parte el inmueble arrendado.

El trámite actualmente se está surtiendo en la respectiva **CURADURÍA URBANA DE CALI**.

En la medida en que el **ARRENDATARIO** requiere para **OBTENER LA LICENCIA DE OPERACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO** que va a operar en el inmueble arrendado, que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, tenga folio de matrícula inmobiliaria independiente, **ARRENDATARIOS** y **ARRENDADOR**, pactan lo siguiente:

1. Que los **ARRENDATARIOS**, pagarán el canon de arrendamiento dentro de los términos pactados en el contrato.
2. Que **ARRENDATARIOS** y **ARRENDADOR**, han convenido que el folio de matrícula inmobiliaria resultante de la división material deberá ser entregado por el **ARRENDADOR**, al **ARRENDATARIO**, a más tardar el día **31 DE MARZO DEL AÑO 2022**.
3. En el evento en que el **ARRENDADOR**, no obtenga la división material y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria dentro de ese primer plazo establecido, a partir del día **PRIMERO (1º)** de **ABRIL** del año **2022**, se suspende la causación del canon de arrendamiento (conservando la tenencia del inmueble el **ARRENDATARIO**) hasta la obtención del folio de matrícula inmobiliaria referida, estableciendo como plazo máximo, para que el **ARRENDADOR** pueda obtener la división material y el folio de matrícula inmobiliaria, el día **31 de AGOSTO** del año **2022**.

4. En el evento que se llegare el día 31 de agosto de 2022, y el **ARRENDADOR**, no haya podido obtener la división material del inmueble y el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, automáticamente se terminará el presente contrato de arrendamiento, sin que exista la posibilidad de deprecar por esta circunstancia ningún tipo de incumplimiento imputable al **ARRENDADOR**, procediendo el **ARRENDADOR**, a reintegrar al **ARRENDATARIO**, **DOS (2) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**, más la suma de dinero correspondiente a la garantía de depósito, que asciende a la suma de **TRES (3) CÁNONES** de arrendamiento tasados con el valor de la primer anualidad del contrato.

DECIMA. INCREMENTO DEL PRECIO.

El canon de arrendamiento se incrementará en los términos que lo indica la clausula **NOVENA** del presente contrato.

DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

EL **ARRENDATARIO** podrá hacer mejoras en el inmueble, de manera que las obras de mampostería, que no pudieren ser retiradas a la terminación del contrato quedarán de propiedad del **ARRENDADOR**, sin que exista ninguna obligación a cargo del **ARRENDADOR** de pagar su valor a EL **ARRENDATARIO**.

PARÁGRAFO: INSPECCIÓN. Los coarrendatarios permitirán en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de EL **ARRENDATARIO**. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra EL **ARRENDATARIO** en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

EL **ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de EL **ARRENDATARIO** se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, EL **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL **ARRENDATARIO** no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, EL **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR**, a título de perjuicios, una suma equivalente a diez salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran EL **ARRENDATARIO** por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico

diere lugar a la pérdida del teléfono, EL ARRENDATARIO pagará la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que EL ARRENDATARIO pague y obtenga la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.
- G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL ARRENDATARIO.
- H) Las demás causales establecidas por la ley.

DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. EL ARRENDATARIO renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante ningún tipo de caución y a la retención del inmueble arrendado prevista en el 1995 del Código Civil, que a cualquier título pueda concederles la Ley. Así mismo, renuncia a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de el, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.

EL ARRENDATARIO pagara por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el

ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DÉCIMO SEXTA. MULTAS.

En caso de que cualquiera de las partes incumpliere parcial o totalmente cualquiera de las obligaciones a su cargo, la parte incumplida pagará, a título de pena, una suma equivalente a **SEIS (6)** cánones mensuales de arrendamiento vigentes en la fecha en que se haga exigible cada obligación. Esta multa no impedirá el cumplimiento de la obligación principal ni el cobro de perjuicios y será exigible ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno.

DÉCIMO SÉPTIMA. VALIDEZ:

El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

DÉCIMO OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta mérito ejecutivo y se asemeja a un pagaré conforme con los artículos 709 y siguientes del Código de Comercio, es por ello, que **EL (LOS) (CO) ARRENDATARIO (S) y/o CODEUDOR (ES) SOLIDARIOS**, mayor (es) y vecino (s) de Cali, identificado (s) como aparece al pie de su (s) respectiva (s) firma (s), quien (es) actúa (n) en nombre propio, se obliga (n) a pagar incondicionalmente a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **805.008.800-5**, quien es **EL ARRENDADOR**, en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), los siguientes valores que se llegaren a adeudar a cargo de **EL ARRENDATARIO**:

- a) Cualquier suma de dinero correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**;
- b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato;
- c) Las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble;

Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación hecha por el **ARRENDADOR** del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

La fecha de vencimiento será aquella en que ocurriere el eventual incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones estipuladas dentro de este contrato y dará lugar a iniciar la respectiva acción ejecutiva

DÉCIMO NOVENA. SEGUROS.

EL ARRENDATARIO con el fin de garantizar la seguridad de los bienes muebles que se ubicarán dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tiene la potestad de tomar una póliza contra todo riesgo, pues **EL ARRENDADOR** no responderá

por daños, pérdida o hurto de bienes muebles o dinero, así como tampoco responderá por daños ocasionados por situaciones tales como la ocurrencia de un terremoto, incendio, inundación u otra situación similar que constituya fuerza mayor o caso fortuito, conforme con el artículo 64 del Código Civil y normas concordantes.

PARÁGRAFO: El **ARRENDATARIO** y sus **CODEUDORES SOLIDARIOS**, tienen la obligación de tomar una póliza de arrendamientos que cubra el **CIEN POR CIENTO (100%)** de las obligaciones adquiridas dentro de este contrato, póliza de la cual será beneficiaria la **ARRENDADORA**.

VIGÉSIMA: HÁBEAS DATA:

EL ARRENDATARIO conforme con los artículos 15 y 20 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la ley 1266 de 2008, autoriza **AL ARRENDADOR**, a reportar en las centrales de riesgo crediticias el comportamiento registrado con ocasión del cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro del presente contrato y durante el término de duración del mismo.

VIGESIMA PRIMERA: RENUNCIA AL "GOOD WILL"

EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que, en caso de terminación del presente contrato de arrendamiento, por la causa que sea, éste renuncia desde ya a exigir cualquier tipo de indemnización económica, por el "good will", que haya explotado **EL ARRENDATARIO** en el inmueble arrendado.

VIGESIMA SEGUNDA: EXCLUSIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Las partes pactan de común acuerdo que el presente contrato no forma parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO**, es por ello, que en el evento en que se efectúe cualquier tipo de venta o negociación similar del establecimiento de comercio de propiedad de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** no está en la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento y le dará derecho a este a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en el presente contrato.

VIGESIMA CUARTA. MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTRABANDO

Las partes pactan de común acuerdo, que **EL ARRENDATARIO** no podrá almacenar ningún tipo de mercancía que haya sido adquirida a cualquier título sin cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad legal colombiana, especialmente con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así mismo, tampoco podrá desarrollar actividades que contravengan conductas tipificadas expresamente en el código penal colombiano, en el estatuto anticontrabando (Ley 1762 del año 2015), ley contra el lavado de activos, ley 30 de 1986 y las normas que las llegaren a remplazar, modificar o adicionar, de acuerdo con lo anterior **EL ARRENDATARIO** responderá económicamente por cualquier tipo de perjuicio causado por cualquier tipo de medida legal (sellamiento del inmueble, extinción de dominio, decomiso, incautación, medida cautelar o cualquier otra denominación que reciba) adoptada por la autoridad administrativa o judicial competente que atente o vulnere cualquier tipo de derechos al **ARRENDADOR**, más especialmente el

derecho a la propiedad, debido al incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de la normativa vigente.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de esta cláusula se constituye en una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del **ARRENDADOR**, y dará lugar para que este último cobre por la vía ejecutiva **AL ARRENDATARIO** los perjuicios causados con su actuar, el de sus dependientes y de cualquier otra persona que haya sido la causante de dicho perjuicio, los cuales deben estar debidamente causados y probados.

PARAGRAFO 2: El hecho que **EL ARRENDATARIO** llegare a ser reportado en la base de datos de la Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional, del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América (lista OFAC Office of Foreign Assets Control) o llegare a ser requerido por circular de cualquier autoridad de orden nacional o internacional, dará lugar a la terminación con justa causa del contrato de arrendamiento.

VIGESIMA QUINTA: REQUERIMIENTO DE LA PROPIEDAD:

EL ARRENDATARIO entregará el inmueble arrendado al **ARRENDADOR** previa notificación, cuando este lo requiera con fundamento en numeral 3º del artículo 518 del Código de Comercio. El contrato de arrendamiento se dará por terminado sin que esto obligue al arrendador a retribuir ninguna clase de indemnización o pago de multa al **ARRENDATARIO**. Culminadas las mejoras y/o reparaciones se dará al **ARRENDATARIO** la primera opción de alquilar el local nuevamente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Debidamente notificado por escrito al **ARRENDATARIO** este tendrá 6 meses para desocupar y entregar el local a paz y salvo de servicios públicos, término durante el cual deberá pagar el respectivo canon de arrendamiento. En todo caso, **EL ARRENDADOR** le dará 5 días de gracia al **ARRENDATARIO** para retirar los vehículos del inmueble. Esto no exonera al arrendatario de pagar el canon de arrendamiento generado durante este periodo de tiempo.

VIGÉSIMA SEXTA: Toda la información que maneje o conozca el **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** en virtud del presente contrato tendrá carácter de confidencial y cualquier base de datos de carácter personal que maneje con ocasión de la vigencia de la relación contractual se le dará el tratamiento conforme con la ley 1581 de 2012, decreto 1377 de 2013, decreto 1074 de 2015 y cualquier norma que las llegue adicionar, modificar o derogar y/o que reglamente la materia con posterioridad. Así mismo durante la vigencia del presente contrato, y por un cinco (5) años más, las partes se comprometen a no poner esta información confidencial a disposición de terceras personas por ningún medio y a garantizar la información confidencial no será transferida, distribuida o utilizada para propósitos diferentes a los señalados en este contrato, en sus funciones y en el manual de políticas de tratamiento de datos implementado por la **ARRENDADORA**. En caso de ser requerido para suministrar esta información confidencial por orden de autoridad competente, las partes lo deberán notificar por escrito inmediatamente. Por último, es de pleno conocimiento del **LA ARRENDATARIA** que la cualquier violación a las políticas de confidencialidad, traerá consigo las sanciones correspondientes, así como las acciones civiles y penales a que haya lugar, con el fin de obtener el resarcimiento de los perjuicios causados a la **ARRENDADORA**, a terceros y titulares de la información confidencial.

VIGESIMA SÉPTIMA: CONFIGURACIÓN DE SITUACIÓN DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO. Es de pleno conocimiento de **EL(LA)(LOS) ARRENDATARIO(A)(S)**, que la suscripción del presente contrato se realiza en vigencia de la medida de aislamiento preventivo obligatorio decretado por el gobierno nacional, medidas adoptadas con el único fin de evitar la propagación de la enfermedad denominada **COVID-19**, es por ello, que durante la vigencia del presente contrato o de cualquiera de sus prorrogas u otro sí que se llegaren a firmar, esta situación ni ninguna similar, constituye una justa causa, ni caso fortuito, ni fuerza mayor, para terminar unilateralmente y con justa causa el contrato, ni eximir el pago de los cánones de arrendamiento, así como tampoco lo será ninguna medida adoptada por el gobierno en el mismo sentido, ya sea por la pandemia actual u otra eventual situación similar, o por huelgas o paros nacionales. Sin embargo, en el evento en que por cualquier causa el Gobierno llegare a ordenar toque de queda, o aislamiento total, u otra medida de orden público, tendiente a prohibir de forma **TOTAL** la apertura de establecimientos de comercio y efectivamente deba cerrarse el local comercial objeto del presente contrato **EL ARRENDATARIO** no podrá rehusarse a realizar el pago del canon de arrendamiento.

VIGÉSIMA OCTAVA: EL ARRENDATARIO autoriza desde el momento de la suscripción del presente contrato, a que **EL ARRENDADOR** pueda ejercer el derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, sobre los bienes muebles y/o artículos que conformen el establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO** que se encuentren dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, esto con el fin sufragar las obligaciones adeudadas por LA ARRENDATARIA al arrendador, que nazcan en virtud del presente contrato.

VIGÉSIMA NOVENA: NOTIFICACIONES JUDICIALES:

La sociedad **ARRENDADORA** recibirá las notificaciones judiciales en la calle 30N #5N-07 barrio San Vicente de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico sugerencia@grupohaz.com.co, teléfono (2) 6617510.

EL ARRENDATARIO recibirá las notificaciones judiciales en la carrera 70 #2C-32 de la ciudad de Santiago de Cali, teléfono 317-3017905, correo electrónico cdaloscerrros@gmail.com.

Este contrato se firma en la ciudad de Cali el día **PRIMERO (1º)** del mes de **DICIEMBRE** del año **DOS MIL VEINTIUNO (2021)** en dos (2) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

FIRMAS	
ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-2
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C.	66.995.912
DIRECCION	DE CALLE 30N #5N-07 BARRIO SAN VICENTE

NOTIFICACION JUDICIAL	
CIUDAD	SANTIAGO DE CALI
CORREO ELECTRÓNICO	subgerencia@grupohaz.com.co
CELULAR	315-6595656
	 
ARRENDATARIO:	CDA PASOANCHO S.A.S.
NIT:	901.533.816-9
REPRESENTANTE LEGAL Y CODEUDOR SOLIDARIO	JUAN FELIPE LOZANO VARGAS
C.C.	1.144.067.221
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL	Calle 48 Norte #5B-10
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	Juan Felipe Lozano Vargas @ 3mail.com
CELULAR	3153196011
	 
CODEUDOR SOLIDARIO	MIGUEL SANTIAGO ARANGO YOVANY
CÉDULA DE CIUDADANIA	94.315.244
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL	Km 12 via al Mar, finca el ranchito vereda San Miguel
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	miguelarango1972@gmail.com
CELULAR	3148883278
	 
CODEUDOR SOLIDARIO:	GENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR LOS CERROS S.A.S.
NIT:	901.259.748-1
REPRESENTANTE LEGAL Y CODEUDOR SOLIDARIO	JUAN SEBASTIÁN RIVAS PUERRES
C.C.	1.144.063.570
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL	Cra 70 #2c-32
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	cda los Cerros @ gmail.com
CELULAR	3173017905



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

SUBSECRETARIA DE ORDENAMIENTO Y
REGULARIZACION FISICA

DIVISION DE EQUIPAMIENTO, ZONIFICACION Y
NOMENCLATURA

SECRETARIA DE ORDENAMIENTO
URBANISTICO
SANTIAGO DE CALI

CONCEPTO DE USO DEL SUELO 0012214

ACORDADO EN EL ESTABLECIMIENTO DEL MEDIO
 AMBIENTE Y/O REPRESENTAR EN EL AREA DE ACTIVIDAD
 UBICADA EN EL AREA DE ACTIVIDAD
 DIRECCION DE
 AREA DEL ESTABLECIMIENTO: 4.000.00
 DE LA VIDA FAMILIAR
 REGISTRO DE VEHICULOS AUTOMOVILES Y MOTOCICLETAS
 COLOMBIA
 SECRETARIA DE TRANSITO Y TRANSPORTE
 GENERAL DE DETAL DE VEHICULOS
 COLOMBIA
 AREA DE ACTIVIDAD: RZ VIA CUP

De conformidad con los artículos 46 y 47 del Decreto 2150 del 5 de Diciembre de 1995 y el artículo 2 literal
 a de la Ley 232 del 26 de Diciembre de 1995, en concordancia con el Estatuto de Usos del Suelo y Normas
 Urbanísticas (Acuerdo 30 de 1993 y Acuerdo 10 de 1994), su solicitud en atención al Área de Actividad
 señalada, clasifica como:

RESTRINGIDO *****

Esta actividad estará condicionada a **NO GENERAR NINGUNA CLASE DE IMPACTO AMBIENTAL
 URBANO, SOCIAL Y/O MOLESTIAS A LOS VECINOS**, situaciones que verificara el Departamento
 Administrativo de Gestión para el Medio Ambiente (DAGMA), Secretaría de Tránsito y Transporte,
 Secretaría de Gobierno Convivencia y Seguridad y la Policía Metropolitana, entes municipales encargados
 de efectuar el control e imponer las sanciones correctivas correspondientes.
 Para constancia, se firma en Santiago de Cali, a los _____ días del mes de _____

ESTE CONCEPTO NO GENERA COSTO ALGUNO, NI AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO

OBSERVACIONES: REVISAR DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL AREA DE ACTIVIDAD
LA PRESENTACION DE LA SOLICITUD DEBE SER EN COPIA Y ORIGINAL
REVISAR DOCUMENTOS QUE CONFORMAN EL AREA DE ACTIVIDAD
 NOTA: VENTA DE EQUIPAMIENTO

Jefe División Equipamiento,
 Zonificación y Nomenclatura

Subsecretario de Ordenamiento y
 Regularización Física

Doctora
KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
Juez Quince Civil Municipal de Cali
Ciudad

Proceso: Verbal
Radicado: 2021-00696-00
Demandantes: Importaciones Sagocol S.A.S.
Nit: 900.552.629-5
Aura Cecilia Gómez Pineda
C.C. 43.401.471
Demandada: Capitales S.A.S.
Nit: 805.008.800-2
Asunto: Contestación de demanda

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN, abogado en ejercicio, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, procedo a radicar memorial de **CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIÓN DE MÉRITO**.

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA REFORMA DE LA DEMANDA

- Fecha de notificación por estados electrónicos: 13 de enero de 2023.
- Término del numeral 4º del artículo 93 C.G.P.: 16,17 y 18 de enero del año 2023.
- Término para recorrer el traslado: 19,20,23,24,25,26,27,30,31 de enero de 2023 y 1 de febrero de 2023.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Solicito señora Juez, se denieguen la prosperidad de las pretensiones formuladas por el togado de las accionantes y en su lugar decrete la prosperidad de las excepciones de previas y de mérito formuladas por el suscrito.

III. FRENTE A LOS HECHOS

- 1. AL HECHO 4.1.** Es cierto tal y como lo indica el certificado de existencia y representación legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**
- 2. AL HECHO 4.2.** Cierto en el sentido que la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, celebraron el contrato de arrendamiento de manera consensual, omitió manifestar el accionante que la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, contrató en nombre propio en calidad de **CODEUDORA**.
- 3. AL HECHO 4.3.** No es cierto, textualmente el contrato de arrendamiento en la cláusula primera reza:

“**PRIMERA. – OBJETO:** Por medio del presente Contrato, el **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el siguiente bien inmueble:...”

El inmueble se entregó a título de arrendamiento, no fue una tenencia pura o simple.

4. **AL HECHO 4.4.** Ciertamente. En la cláusula **TERCERA** del contrato de arrendamiento el **ARRENDATARIO** declaró textualmente:

“**EL ARRENDATARIO** destinará exclusivamente el inmueble para implementar un Centro de Diagnostico Automotor.”

De acuerdo con ello, quien decidió la destinación del inmueble fue el arrendatario, no el arrendador.

5. **AL HECHO 4.5.** Es cierto, tal y como lo indica el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.
6. **AL HECHO 4.6.** Es cierto, tal y como lo indica el certificado de tradición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la factura del impuesto predial unificado.
7. **AL HECHO 4.7.** Es cierto, tal y como lo indica el certificado de tradición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento y la factura del impuesto predial unificado.
8. **AL HECHO 4.8.** Es cierto, tal y como lo indica el certificado de tradición del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
9. **AL HECHO 4.9.** No me consta.
10. **AL HECHO 4.10.** No me consta.
11. **AL HECHO 4.11.** No me consta.
12. **AL HECHO 4.12.** No me consta.
13. **AL HECHO 4.13.** Es cierto.
14. **AL HECHO 4.14.** No me consta.
15. **AL HECHO 4.15.** No me consta. Así mismo desconocemos que la sociedad **ANDINA MOTORS S.A.**, y la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, tengan la misma actividad económica.
16. **AL HECHO 4.16.** Es falso que mi representada conociera que la sociedad **ANDINA MOTORS S.A.**, hubiera solicitado concepto de uso de suelo, como consecuencia de ello, no es posible que conociera la supuesta respuesta. Ante la falta de conocimiento, tampoco era posible que la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, informara a la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, sobre X o Y situación del predio que **NO** conoció.

17. **AL HECHO 4.17.** Es falso. El contrato de arrendamiento inició el día 1 de agosto del año 2019, razón por la cual no pudo haber pagado canon de arrendamiento por el mes de julio del año 2019. De otra parte, los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de enero y febrero del año 2020, fueron pagados extemporáneamente.
18. **AL HECHO 4.18.** No me consta.
19. **AL HECHO 4.19.** No me consta.
20. **AL HECHO 4.20.** No me consta.
21. **AL HECHO 4.21.** Este hecho fue dividido por el accionante en 5 hechos.
- AL HECHO 4.21.1.** No me consta.
 AL HECHO 4.21.2. No me consta.
 AL HECHO 4.21.3. No me consta.
 AL HECHO 4.21.4. No me consta.
 AL HECHO 4.21.5. No me consta.
22. **AL HECHO 4.22.** No me consta.
23. **AL HECHO 4.23.** No me consta.
24. **AL HECHO 4.24.** No me consta.
25. **AL HECHO 4.25.** No me consta. No informa la forma ni en lo modo en que presuntamente transmitió dicha información.
26. **AL HECHO 4.26.** No me consta. En el hecho no se refiere al tiempo modo o lugar de la comunicación para hacer alguna referencia, a si hubo contestación o no.
27. **AL HECHO 4.27.** Es falso. La representante legal de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, sí envió un comunicado a mi representada, la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, en la fecha indicada, pero la terminación de dicho contrato no fue con justa causa, por esa razón mi representada envió comunicado fechado del día 3 de febrero de 2020, a la representante legal de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
28. **AL HECHO 4.28.** No me consta.
29. **AL HECHO 4.29.** No me consta.
30. **AL HECHO 4.30.** No me consta.
31. **AL HECHO 4.31.** No me consta.
32. **AL HECHO 4.32.** No me consta.
33. **AL HECHO 4.33.** Es cierto, ese fue el valor total recibido por mi representada, por concepto de cánones de arrendamiento, durante el tiempo que duró el contrato de arrendamiento.
34. **AL HECHO 4.34.** Es cierto.

- 35. AL HECHO 4.35.** Es falso. El pagaré fue tan preciso y bien elaborado que actualmente cursa un proceso ejecutivo en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado 2020-160-00, dentro de la cual se encuentran demandadas la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, y se libró mandamiento ejecutivo. Dentro del proceso se encuentra pendiente el trámite de la primera audiencia, que se fijó para el día 17 de febrero de 2023.
- 36. AL HECHO 4.36.** Es falso. La remisión sobre un documento no puede ser vaga y amañada, tal y como sucede en el planteamiento del hecho formulado por el togado de la accionante.
- 37. AL HECHO 4.37.** Es falso. Falso en el sentido que la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, no requería de pronunciamiento judicial alguno para hacer valer sus derechos como arrendadora por la vía ejecutiva. Es cierto el valor por el cual se diligenció el pagaré en blanco.
- 38. AL HECHO 4.38.** Es falso. Mi representada no actuó nunca de forma irregular, aunque es cierto que se libró mandamiento en contra de las accionantes en la radicación de la referencia.
- 39. AL HECHO 4.39.** No me consta que el valor embargado sea 4 veces la suma reclamada en la demanda ejecutiva.
- 40. AL HECHO 4.40.** Es cierto. Según se desprende del expediente del proceso tramitado en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado 2020-160-00.

IV. FRENTE A LAS PRUEBAS

1. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.11. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- La nomenclatura relacionada en el documento no corresponde a la del inmueble arrendado dentro del contrato de arrendamiento que dio origen al presente proceso ejecutivo, el documento relaciona la carrera 70 #12-75 y el contrato de arrendamiento versa sobre un lote de terreno ubicado en la carrera 70 #12-35.
- El documento se encuentra fechado del 14 de julio del año 2017, y el contrato entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, data del mes de julio del año 2019.
- No se evidencia ningún tipo de vínculo entre el petitionario y las sociedades objeto del presente litigio.

2. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.12. tengo las siguientes consideraciones:

- El documento no puede ser tenido como prueba en la medida en que el documento no identifica con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria el inmueble sobre el cual emite el concepto, así como tampoco la nomenclatura corresponde al inmueble arrendado.

3. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.13. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- No hay ningún tipo de relación entre el solicitante y las partes que obran en la presente acción.
- La dirección del predio sobre el cual se realiza la solicitud no corresponde al predio que originó el presente litigio, esto en la medida en que la dirección consignada en el documento es "carrera 70 #2-75.

4. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.14. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba debido a que no hay ningún tipo de relación entre el solicitante y las partes que obran en la presente acción.

5. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.15. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- El documento no se aportó en forma íntegra, sólo se aportó un folio del mismo, cuando es evidente que consta de más de un folio.
- No hay ningún tipo de relación entre el solicitante y las partes que obran en la presente acción.
- No se identifica el predio sobre el cual se eleva la consulta.

6. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.16. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- El documento corresponde a la respuesta de un documento que no se aportó de forma íntegra al expediente, esto es, la prueba documental número **9.1.15**.
- No hay ningún tipo de relación entre el solicitante y las partes que obran en la presente acción.
- En el documento no se relaciona la nomenclatura del inmueble arrendado dentro del contrato de arrendamiento que dio origen al presente proceso.

7. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.21. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- En la medida en que el documento corresponde a una cotización, no puede ser tenido en cuenta como un valor que cuantifique perjuicio alguno.
- No hay ningún tipo de relación entre el solicitante y las partes que obran en la presente acción.

8. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.23. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- En el documento no se aprecia quien lo expide y para quien lo expiden.
- La fecha de expedición corresponde al mes de junio del año 2021, es decir, que fue expedido un año y seis meses después de terminada la relación contractual.

9. Frente al documento aportado como prueba documental número 9.1.24. tengo las siguientes consideraciones:

El documento aportado como prueba documental no debe ser tenido como prueba por las siguientes razones:

- No se encuentra acompañado de la respectiva factura y/o cuenta de cobro con el cumplimiento de los requisitos legales, para que sea tenido en cuenta como un gasto de conformidad con la norma tributaria.
- La fecha de expedición corresponde al mes de junio del año 2021, es decir, que fue expedido un año y seis meses después de terminada la relación contractual.

10. Frente a la relación de pruebas documentales 9.1.25., 9.1.26. y 9.1.27. tengo las siguientes consideraciones:

Los documentos no fueron aportados al expediente, razón por la cual, su sola mención sin su incorporación no puede ser validada procesalmente.

11. Las pruebas solicitadas respecto de la sociedad **ANDINA MOTORS S.A., en los numerales **9.4.**, **9.4.1.**, **9.4.2.**, **9.4.3.**, **9.5.**, **9.5.1.**, **9.5.2.**, **9.5.3.**, **9.6.** y **9.7.**, no deben ser decretadas por las siguientes razones:**

- La sociedad **ANDINA MOTORS S.A.**, no es parte dentro del presente proceso.
- A la luz del artículo 168 del Código General del Proceso, las anteriores pruebas solicitadas son impertinentes, inconducentes pues no son útiles para probar los hechos del presente debate.

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. LA SOCIEDAD IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S., Y LA SEÑORA AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA INCUMPLIERON EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE DIO ORIGEN AL PRESENTE PROCESO

La terminación del contrato de arrendamiento, efectivamente se produjo sin justa causa imputable a la arrendataria, razón por la cual mi representada diligenció el pagaré consignando única y exclusivamente las sumas de dinero que pactaron las partes, esto es, la indemnización de perjuicios, que se pactó en la suma equivalente a **DOCE (12) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO** y la clausula penal, equivalente a la suma de **TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO**.

Vale la pena destacar lo siguiente:

En el contrato de arrendamiento, más precisamente en su **CLÁUSULA QUINTA**, se pactó expresamente que el arrendatario es el único obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo y exime de responsabilidad al arrendador. La clausula reza así:

“QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO esta obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia.”

La arrendataria pretendió argumentar una justa causa para terminar el contrato de arrendamiento escudándose en la presunta vocación del uso del suelo del inmueble, cuando claramente se pactó en el contrato, que el arrendatario era el único responsable.

La sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, a través de su representante legal o persona designada, debió previo a la suscripción del contrato de arrendamiento, verificar si las condiciones del inmueble eran aptas o no para la operación del establecimiento de comercio que se pretendía desarrollar en el predio.

Nótese señora Juez, que de acuerdo a lo manifestado por el togado de las accionadas, dichas actuaciones se ejecutaron después de haberse obligado a través de la suscripción del contrato de arrendamiento.

Es de resaltar, señora juez, que la accionada pretendió argumentar una justa causa imputable a mi representada, cuando de acuerdo con el contrato de arrendamiento, la única responsable era la arrendataria, es decir, la accionante en el presente proceso.

2. LA ARRENDATARIA OBIÓ EL TRÁMITE PROCESAL PARA REALIZAR LA ENTREGA JUDICIAL DEL INMUEBLE ARRENDADO

Como se evidencia en el expediente, la arrendataria a través de correo electrónico fechado del día 31 de enero del año 2020, pretendió terminar con justa causa un contrato de arrendamiento.

Claramente y sin lugar a duda, mi representada a través de respuesta fechada del día 3 de febrero del año 2020, se opuso con justificación a dicha terminación.

Pese a que no hubo acuerdo entre las partes, la arrendataria obvió hacer la entrega del inmueble arrendado de conformidad con el inciso segundo del artículo 385 del Código General del Proceso, que reza:

“ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”

Tenga en cuenta señora Juez, que el mismo apoderado de las accionadas manifiesta expresamente que la justa causa o no, la determina el Juez civil, razón por la cual afirmo sin lugar a duda alguna, que las accionadas no siguieron el conducto legal y terminaron el contrato sin justa causa, razón por la cual no deben prosperar las pretensiones de la demanda.

3. LA SOCIEDAD CAPITALES S.A.S., OBRÓ CON BUENA FE CONTRACTUAL

Mi representada la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, es una sociedad que se dedica al arrendamiento de bienes propios y de terceros.

Dentro del desarrollo de su objeto social, ha arrendado este inmueble en sinnúmero de oportunidades sin un percance de este tipo.

Resulta importante destacar señora Juez, que mi representada es comercializadora de inmuebles, nunca se ha dedicado a implementar Centros de Diagnóstico Automotor, y desconocemos los requisitos y características que deben tener los inmuebles en los cuales desarrollará la actividad de este tipo de establecimientos de comercio, razón por la cual, mi representada en el presente contrato actuó con buena fe contractual.

4. LA SOCIEDAD CAPITALES S.A.S., NO CAUSÓ DAÑO ALGUNO A LA SOCIEDAD IMPORTACIONES SAGOCOL NI A LA SEÑORA AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA Y NO HUBO ERROR EN EL

CONSENTIMIENTO POR PARTE DE LAS ACCIONANTES EN LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la medida en que la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, instauró la acción compulsiva, con fundamento en el incumplimiento del contrato de arrendamiento que suscribió con la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, mi representada no pudo haber causado daño alguno a la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, ni a la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**.

Las pretensiones en la acción compulsiva no obedecen a nada más y nada menos que a las obligaciones adquiridas por la arrendataria y la codeudora solidaria en el contrato de arrendamiento y en el respectivo pagaré y carta de instrucciones.

Los accionantes suscribieron el contrato de forma libre, tuvieron la oportunidad de realizar modificaciones al mismo, pudieron asesorarse de un abogado experto, no pueden decir ahora que hubo error en el consentimiento, cuando tuvieron la oportunidad de buscar el acompañamiento que resultare necesario.

No resulta comprensible que hayan buscado acompañamiento con posterioridad a la suscripción de un contrato de arrendamiento, que a petición de la accionante, se hizo por un término inicial de 10 años.

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Solicito señora Juez, que se declare probado cualquier hecho que pudiera ser tenido como excepción de mérito.

VI. PETICIÓN

De acuerdo con las excepciones planteadas, solicito señora Juez, que:

1. Se denieguen las pretensiones de la demanda.
2. Declaren probadas las excepciones formuladas a través del presente memorial.
3. Condene en costas y agencias en derecho a las demandadas dentro del proceso de la referencia.

VII. PRUEBAS

a. PRUEBAS DOCUMENTALES

1. Concepto de uso de suelo expedido por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico, fechado del día 6 de septiembre del año 2017, dirigido a la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**
2. Archivo PDF del correo electrónico por medio del cual se compartió el contrato de arrendamiento, pagaré en blanco y carta de instrucciones.

3. Archivo en PDF de uso del suelo número 0012214 del predio que data del año 1999.
4. Archivo PDF del correo electrónico por medio del cual el señor **JUAN CAMILO SÁNCHEZ**, respondió el correo electrónico por medio del cual se le compartió el contrato, pagaré y carta de instrucciones, manifestando que le había hecho unos cambios.
5. Archivo PDF del correo electrónico por medio del cual se aceptan los cambios realizados por el señor **JUAN CAMILO SÁNCHEZ**, sobre el contrato de arrendamiento.
6. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR LOS CERROS S.A.S.**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
7. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **GO CAR CENTER S.A.S.**, sobre el inmueble objeto de contrato de arrendamiento con la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
8. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **COM AUTOMOTRIZ S.A.**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
9. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN C**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
10. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA S EN C**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
11. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **COMERCIALIZADORA DE AUTOS MARCALI S.A.S.**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.
12. Archivo PDF del contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **MOTORES DEL VALLE S.A.S.**, inmueble que se encuentra ubicado en parte del lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562.

b. TESTIMONIALES

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN

Abogado

Solicito respetuosamente señora Juez, se sirva decretar las siguientes pruebas testimoniales

1. El señor **PABLO JULIO VIVAS ÁVILA**, mayor y vecino de Santiago de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 16.761.319.

El testigo es necesario pues con él se pretende probar la destinación que se le ha dado por más de **VEINTISIETE (27)** años al lote de terreno objeto del contrato de arrendamiento que dio origen al presente proceso ejecutivo.

El testigo puede ser citado en la carrera 2 A Oeste #5-80 de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico recepcion@grupohaz.com.co, celular 316-2878773.

2. El señor **JAIRO OCAMPO VALENCIA**, mayor y vecino de Santiago de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 16.736.301.

El testigo es necesario pues con él se pretende probar la destinación que se le ha dado al lote de terreno objeto del contrato de arrendamiento que dio origen al presente proceso ejecutivo, así como todo lo concerniente a usos del suelo del mismo.

El testigo puede ser citado en la carrera 2 A Oeste #5-80 de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico jairin0317@hotmail.com, celular 316-3584065.

3. El señor **PAULO CÉSAR GARCÍA GRANADA**, mayor y vecino de Santiago de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 14.635.383.

El testigo es necesario pues él es el actual arrendatario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente acción ejecutiva, puede dar fe del comportamiento contractual de mi representada la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y del uso comercial que se le da al inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

El testigo puede ser citado en la carrera 2 A Oeste #5-80 de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico paulocesargarcia@hotmail.com, celular 312-4879020.

4. El señor **JUAN FELIPE LOZANO VARGAS**, mayor y vecino de Santiago de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 1.144.067.221.

El testigo es necesario pues él es representante legal de la sociedad **CDA PASOANCHO S.A.S.**, arrendataria de una fracción del inmueble de mayor extensión correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali, quien actualmente está adelantando la construcción de un **CENTRO DE DIAGNÓSTICO AUTOMOTOR**, en fracción del predio de mayor extensión.

El testigo puede ser citado en la carrera 70 #2C-32 de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico cdaloscerrros@gmail.com, celular 317-3017905.

5. La señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, mayor y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 66.995.912 de Cali.

La testigo es necesaria pues con ella se pretenden aclarar circunstancias de tiempo modo y lugar en cuanto a las estipulaciones en el contrato, reuniones sostenidas con **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, la terminación sin justa causa por parte de la arrendataria.

La testigo puede ser citada en la avenida 2 A Oeste #5-80 de la ciudad de Santiago de Cali, correo electrónico subgerencia@grupohaz.com.co, celular 315-6595656.

c. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente señora Juez, se sirva decretar la práctica de interrogatorio de parte a la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, quien es la representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y codeudora y demandada dentro del proceso de la referencia.

El interrogatorio de parte lo formularé en la respectiva diligencia.

d. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito respetuosamente señora Juez, decrete la práctica de inspección judicial en el lugar donde se encuentra el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, con el fin de verificar lo siguiente:

1. La distribución física del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento.
2. Si el inmueble actualmente se encuentra arrendado.
3. Si actualmente se encuentran desarrollando algún tipo de actividad comercial en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

La prueba es necesaria, pues la defensa del togado de las accionadas, argumenta entre otras cosas la imposibilidad de desarrollar actividades comerciales en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento que dio origen a la presente acción ejecutiva y el ocultamiento de información respecto del inmueble.

e. OFICIOS

Solicito respetuosamente al Despacho, se sirva librar oficio dirigido a la Alcaldía Distrital de Santiago de Cali, con el fin de que se sirva certificar que usos del suelo se encuentran asignados al folio de matrícula inmobiliaria número 370-351562 de la Oficina de Registro de Santiago de Cali.

Esta prueba es necesaria, pues con ella se pretende establecer la idoneidad para el desarrollo de diferente tipo de actividades.

VIII. ANEXOS

1. Los enunciados en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar.
3. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**
4. Escrito de excepciones previas.

IX. NOTIFICACIONES

La parte demandada:

El representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, recibirá las notificaciones en la carrera 2 A Oeste #5-60 de la ciudad de Santiago de Cali. Teléfono 315-4116301, correo electrónico contabilidad@grupohaz.com.co, subgerencia@grupohaz.com.co.

Apoderado de la parte demandante:

El suscrito recibirá las notificaciones en la secretaría de su Despacho, o en carrera 2 A Oeste #5-80 barrio Arboleda de la ciudad de Santiago de Cali, celular 300-5302811, correo electrónico of@oscarfrancoabogados.com.

Señora Juez,



OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN

C.C. 14.624.589 de Cali

T.P. 178.079 del C. S. de la J

Señores

Juzgado 14 Civil del Circuito

Cali

E. S. M.

Referencia: Proceso ejecutivo

Demandante: Capitales S.A.

Demandados: Importaciones Sagocol S.A.S.

Aura Cecilia Gómez Pineda

Radicado: 2020 – 160

Asunto: Contestación a la demanda

Cordial saludo:

Sebastián Jiménez Orozco, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado del extremo demandado, doy contestación a la demanda en los siguientes términos:

1. Nombre, número de identificación y domicilio del demandado y apoderado

1.1. Demandadas

Importaciones Sagocol S.A.S., sociedad identificada con NIT 900552629-5, con domicilio en la ciudad de Cali, representada legalmente por Carlos Arturo Sánchez Pavas, identificado con cédula de ciudadanía No. 70081161, con domicilio en la ciudad de Cali.

Aura Cecilia Gómez Pineda, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.401.471, con domicilio en la ciudad de Cali.

1.2. Apoderado

Sebastián Jiménez Orozco, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.144.051.110 y tarjeta profesional No. 263.908 del C. S. de la J., con domicilio en la ciudad de Bogotá.

2. Pronunciamiento frente a los hechos

Frente al hecho 1. ES CIERTO. Ello consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad. Por lo anterior, deberán ser juzgados en este asunto como profesionales en esa actividad económica, de cara a la valoración de la conducta precontractual y contractual de la sociedad Capitales S.A.S.

Frente al hecho 2. ES CIERTO. No obstante, Capitales S.A.S. se abstuvo de revelar información del inmueble arrendado que impedía el uso y goce de la cosa arrendada. Adicionalmente, vale la pena señalar que dicha información era de conocimiento de la sociedad demandante de manera previa a la celebración del contrato con mis representadas.

Frente al hecho 3. ES CIERTO. No obstante, vale la pena señalar que el texto del contrato fue confeccionado y presentado por la sociedad Capitales S.A.S. Las partes no realizaron una negociación individual de las cláusulas del contrato ni mi representada tuvo oportunidad de discutir en particular las sanciones y penalidades incluidas en el documento.

Frente al hecho 4. ES CIERTO.

Frente al hecho 5. ES CIERTO. No obstante, vale la pena señalar que el texto del pagaré y de la carta de instrucciones fue confeccionado y presentado por la sociedad Capitales S.A.S. Las partes no realizaron una negociación o revisión del texto de tales documentos.

Frente al hecho 6. ES CIERTO.

Frente al hecho 7. NO ES UN HECHO. Se trata de una supuesta transcripción de una cláusula del contrato de arrendamiento. Esta transcripción deberá ser valorada en conjunto con las pruebas que se practiquen en el proceso.

Frente al hecho 8. NO ES CIERTO como lo señala el apoderado demandante. La cláusula penal pactada en el contrato es ineficaz, pues fue pactada de manera abusiva, como quedará demostrado en este proceso.

Frente al hecho 9. NO ES CIERTO. El contrato terminó por incumplimiento del extremo demandante de la obligación de garantizar el uso y goce del inmueble sin perturbaciones para la destinación que fue celebrado el contrato de arrendamiento.

Por lo anterior, el cobro de la cláusula penal por parte del extremo demandante es abusiva y así también lo es la integración del título valor que sirvió como base de esta acción.

Frente al hecho 10. NO ES CIERTO. No hubo requerimiento alguno de ese estilo y, adicionalmente, no hubiera sido legítimo. Lo cierto es que no existía ninguna razón para el cobro de la cláusula penal ni indemnización de perjuicios.

Frente al hecho 11. NO ES CIERTO. No hubo requerimiento alguno y no se realizó ningún pago, pues no existe fundamento legal ni fáctico para ello.

Frente al hecho 12. NO ES CIERTO. El pagaré fue diligenciado de manera abusiva, pues no existía la obligación, se cobró de manera doble la indemnización de perjuicios y se malinterpretaron las instrucciones señaladas en la carta.

Frente al hecho 13. NO ES CIERTO. La obligación contenida en el pagaré no existe y, adicionalmente, el título valor fue integrado de manera abusiva por parte de Capitales S.A.S.

Frente al hecho 14. NO ME CONSTAN las circunstancias relacionadas con el otorgamiento de poder para este asunto por parte del extremo demandante.

3. Pronunciamiento frente a las pretensiones

ME OPONGO a la prosperidad de la totalidad de las pretensiones formuladas por el extremo demandante en consideración a las siguientes razones:

3.1. El extremo demandante realizó la integración del título valor de manera abusiva, pues no se acogió a las instrucciones dadas en la carta otorgada para ese asunto. Así mismo, la integración fue abusiva por haber omitido las condiciones y limitaciones que contenían las instrucciones en cuanto al monto del pagaré y las condiciones para su exigibilidad.

3.2. El negocio causal que dio origen al pagaré usado por Capitales S.A.S. como base de la ejecución fue incumplido por parte del extremo demandante, contiene disposiciones abusivas que fueron utilizadas para el diligenciamiento del pagaré.

Así mismo, de manera subsidiaria, si no se acogieran las tesis anteriores, el despacho tendría que declarar la nulidad relativa del contrato de arrendamiento, por error en el consentimiento acerca de las calidades del inmueble por parte de Importaciones Sagocol S.A.S.

3.3. Las indemnizaciones con base en las que el extremo demandante diligenció el pagaré no pueden ser acumuladas en este asunto, en atención a los supuestos de hecho que cada una regula, a la limitación del monto de penalidades prevista en la ley y a la naturaleza compensatoria de ambas.

3.4. La conducta de Capitales S.A.S. en la ejecución contractual, en el diligenciamiento del pagaré y en la formulación de la demanda y solicitud de medidas cautelares ha sido abusiva. Por lo anterior, Capitales S.A.S. no está legitimada para exigir los derechos objeto de este proceso y, en consecuencia, debe resarcir los perjuicios ocasionados a mis representadas.

3.5. El cobro de intereses de mora no es procedente, pues no existió declaración judicial o reconvencción para la constitución en mora que declarara que los supuestos de incumplimiento o terminación injusta del contrato son ciertos y son atribuibles a mi representada.

3.6. En consideración a la generación de perjuicios por la conducta contractual y el abuso del derecho de Capitales S.A.S., mis representadas son acreedoras de la indemnización de perjuicios derivada de la responsabilidad civil de esa sociedad. Por

lo tanto, si hubiera lugar al pago de cualquier suma a cargo de Importaciones Sagocol S.A.S. y de Aura Cecilia Gómez, deberá ser compensada con el monto de la indemnización de perjuicios a favor de aquellas.

4. Excepciones de mérito

4.1. Integración abusiva del título valor

Acerca de los títulos valores con espacios en blanco, el artículo 622 del Código de Comercio señala lo siguiente:

“Artículo 622. Si en el título se dejan espacios en blanco cualquier tenedor legítimo podrá llenarlos, conforme a las instrucciones del suscriptor que los haya dejado, antes de presentar el título para el ejercicio del derecho que en él se incorpora”.

Por lo tanto, la doctrina y la jurisprudencia han considerado que la excepción que busca rebatir el título valor por haberse llenado en contra o sin seguir de manera determinada las instrucciones se denomina integración abusiva¹ del título valor.

El título valor que se usó como base para esta acción cambiaria contenía 3 espacios en blanco: La fecha de creación, la fecha de vencimiento y el capital.

Así mismo, la carta de instrucciones reguló lo siguiente: El monto, la condición para el llenado y la fecha del título valor. Sobre estos asuntos existen argumentos para concluir que la integración del pagaré fue abusiva, como veremos a continuación:

- a. El monto por el que debía llenarse el pagaré

La carta de instrucciones señaló lo siguiente en relación con el diligenciamiento del aparte del monto del pagaré:

“El monto **será igual al valor de todas las obligaciones exigibles que se encuentren a nuestro cargo** y sean a favor de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, al momento de ser llenados los espacios”.

En este orden de ideas, el monto del pagaré debía llenarse con base en dos criterios: a) obligaciones a cargos de mis representados y a favor de Capitales S.A.S. y b) las obligaciones debían ser exigibles.

Las obligaciones que incorporó la sociedad Capitales S.A.S. al título valor corresponden al monto de 15 cánones de arrendamiento para la época de celebración del contrato. Esto

¹ Trujillo Calle, Bernardo et al. De los títulos valores. Editorial Temis. Bogotá (2018). Pág. 488.

significa que fue incorporado tanto el valor de los perjuicios señalados en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento como la cláusula penal incorporada en la cláusula octava.

Lo anterior contraviene las instrucciones por las siguientes razones:

La exigibilidad de un título ejecutivo es la circunstancia de que la obligación que contiene deba haberse cumplido, bien porque es pura y simple o porque se haya llegado el plazo o haya ocurrido la condición a la que se encontraba sujeta².

En este caso, las obligaciones con base en las cuales el extremo demandante diligenció el monto total del pagaré no son exigibles, pues no había ocurrido la condición prevista en la ley para su cobro. Esta condición es conocida como constitución en mora, requisito indispensable para la exigibilidad de cualquier indemnización de perjuicios, sea a título de cláusula penal o indemnización plena.

El artículo 1595 del Código Civil señala que para la exigibilidad de la cláusula penal se requiere la constitución en mora del deudor³. Así mismo, el artículo 1615 del Código Civil señala que sólo es exigible la indemnización de perjuicios cuando el deudor se ha constituido en mora⁴.

Y de conformidad con el artículo 1608 del Código Civil, en las obligaciones puras y simples, la constitución en mora ocurre con la reconvención judicial que realiza el acreedor al deudor⁵. Esta reconvención se produce, según el artículo 94 del CGP, con la notificación personal del mandamiento ejecutivo o auto admisorio de la demanda⁶.

En este caso concreto, el pagaré fue diligenciado, según el texto integrado por el extremo demandante, el día 3 de febrero de 2020. A esa fecha, mis representadas no habían sido reconvenidas judicialmente por parte de la sociedad Capitales S.A.S. de ninguna manera, por lo tanto, ni la cláusula penal ni la indemnización de perjuicios eran exigibles para esa fecha.

Adicionalmente, la parte demandante está solicitando el pago de la cláusula penal y adicionalmente una indemnización de perjuicios con base en el mismo hecho y por ese motivo el valor total incorporado al título es el equivalente a 15 cánones de arrendamiento. Sin embargo, eso está prohibido como explicaremos en una excepción posterior.

Finalmente, el extremo demandante solicitó el pago de unas indemnizaciones pactadas de manera abusiva, por tratarse de sanciones unilaterales impuestas en el ejercicio de posición

² Bejarano, Ramiro. Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos. Temis, 2017. (Bogotá) Pág. 466

³ "Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva".

⁴ "Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora (...)"

⁵ "El deudor está en mora:

(...)

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor".

⁶ "La notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo produce el efecto del requerimiento judicial para constituir en mora al deudor, cuando la ley lo exija para tal fin (...)"

dominante de la sociedad Capitales S.A.S., lo cual también será asunto de una excepción posterior.

No obstante, sobre este punto debemos señalar que si en la carta de instrucciones se recoge una cláusula nula o ineficaz, no podrían utilizarse dichas cláusulas al ser integrado el título valor. Por lo tanto, el despacho no podría ajustar el título valor de ningún modo con el monto de las cláusulas que se encuentre que son abusivas. Y, en adición a ello, la sanción del pagaré llenado con fundamento en disposiciones ineficaces será la nulidad absoluta, por contravenir normas imperativas conforme a lo dispuesto en el artículo 899 del Código de Comercio.

b. La condición para llenar el pagaré

La carta de instrucciones, en su numeral 2, señaló que para el diligenciamiento del pagaré se requiere la ocurrencia de la siguiente condición: "El incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas pactadas entre las partes en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes (...)".

Con base en lo anterior las siguientes razones llevan a concluir que la integración del pagaré fue abusiva también por incumplimiento de la condición prevista en la carta de instrucciones:

La obligación sobre la que se basó la parte demandante para diligenciar el pagaré fue la supuesta terminación sin justa causa del contrato de arrendamiento pactado. No obstante, a la fecha del diligenciamiento del pagaré no existía ninguna providencia judicial que declarara injusta la terminación del contrato de arrendamiento o que señalara que mi representada había incumplido el contrato. Por lo tanto, no estaba autorizada la demandante para diligenciar el pagaré con base en ese hecho.

Lo anterior, en la medida que la terminación del contrato puede ser justa por causas legales o contractuales y, en consecuencia, no le competía al extremo demandante juzgar como justa o no la causa de terminación invocada por mi representada. El juez del contrato es el juez civil y no las partes.

Ahora bien, sobre los rubros incluidos en el monto del pagaré, ambos requieren la ocurrencia de sucesos específicos para que Capitales S.A.S. estuviera autorizada para diligenciar el pagaré.

Para el caso de la cláusula penal, se requería haber incumplido una obligación contractual y para el caso de la indemnización de perjuicios se requería que existiera una terminación injustificada del contrato. En los dos casos se requería, adicionalmente, la constitución en mora que autoriza al cobro de indemnización de perjuicios o cláusulas penales.

En ambos casos, el extremo demandante integró de manera abusiva el pagaré, pues mis representadas no incumplieron ninguna obligación contractual y la terminación del contrato fue justa. En la medida que esto será objeto de otras excepciones, no ahondaré en los detalles en este punto.

Todo ello basta para concluir que la condición para el llenado del pagaré nunca se cumplió y, por ende, se actuó en contravención a las instrucciones otorgadas.

c. Los efectos de la integración abusiva

Finalmente, de la integración abusiva de un título valor pueden surgir dos clases de efectos: Sanción al título valor en su integridad (nulidad, inoponibilidad o inexistencia) o inoponibilidad únicamente de los apartes que se inserte en contravención a las instrucciones⁷.

En consideración a la relevancia de la contravención a las instrucciones, el único efecto que puede tener la contravención en este caso concreto es la nulidad absoluta del título en su integridad. Con su conducta al diligenciar el título valor, el extremo demandante violó normas imperativas que imponen al despacho decretar la sanción prevista en el artículo 899, numeral 1, del Código de Comercio.

4.2. Las excepciones derivadas del negocio jurídico causal

4.2.1. Excepción de contrato no cumplido – Principal

En materia de responsabilidad civil contractual, la doctrina y la jurisprudencia han acordado que el deudor puede oponer como defensa la excepción de contrato no cumplido. Esta consiste en la posibilidad que tiene un contratante de negarse a ejecutar una prestación mientras no reciba la contraprestación pactada en el contrato. La jurisprudencia ha dispuesto lo siguiente:

“mediante la *exceptio non adimpleti contractus* cada uno de los contratantes puede negarse a ejecutar su prestación mientras no reciba la respectiva contraprestación, para llegar de esa suerte a obtener por la convención que se ejecuta dando y dando”⁸.

La doctrina también ha adoptado el concepto⁹ y, en desarrollo de aquel, dispone que esta excepción tiene un efecto suspensivo o paralizador sobre la obligación, es decir, que tiene funciones de garantía, de apremio o de preservación del contrato¹⁰.

⁷ Trujillo Calle, Bernardo et al. De los títulos valores. Editorial Temis. Bogotá (2018). Pág. 491.

⁸ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de febrero de 1936. M. P. Eduardo Zuleta Ángel citada en Cárdenas, H. et al. Remedios Contractuales. Editorial Temis. (2021). Pág. 541.

⁹ “A todas luces parece elemental, lógica y moralmente, la excepción de contrato no cumplido, como derecho de defensa, legítima defensa privada, actitud preventiva y transitoria, de la parte que, siendo acreedora y a su vez deudora, se encuentra en riesgo de perder su prestación, porque la parte no cumple ni se allana a cumplir” Hiestrosa, F. Tratado de las obligaciones. Tomo II, El negocio jurídico. Volumen II. Universidad Externado de Colombia (2015) Pág. 931.

¹⁰ “También hay consenso en Colombia sobre el efecto suspensivo o paralizador que la excepción de contrato no cumplido tiene sobre la obligación del excepcionante, contrastándolo con frecuencia con el efecto extintivo de la acción resolutoria. Se agrega que la excepción cumpliría funciones de garantía, de apremio y de preservación del contrato”. Cárdenas, H. et al. Remedios Contractuales. Editorial Temis. (2021). Pág. 544.

Para que opere la excepción de contrato no cumplido se deben cumplir los siguientes requisitos¹¹:

- a. Deben existir obligaciones recíprocas.
- b. Las obligaciones deben ser simultáneas o sucesivas.
- c. Debe existir incumplimiento del demandante.

En el punto particular de las obligaciones sucesivas, la jurisprudencia arbitral ha acogido la tesis de la Corte Suprema de Justicia que señala lo siguiente:

“Por otra parte, dentro de la autonomía de la voluntad de las partes, como se señaló atrás, éstas pueden fijar el orden en que deben ejecutarse sus obligaciones recíprocas, evento en el cual la excepción de contrato no cumplido se abre paso en la medida en que la parte excepcionante no se encuentre obligada a cumplir primero con sus obligaciones (...)”¹².

En este caso concreto, el extremo demandante pretende atribuir incumplimiento contractual a mi representada como fundamento para el diligenciamiento del pagaré en las condiciones que fue presentado.

Sin embargo, existen razones suficientes para concluir que el extremo demandante incumplió el contrato de arrendamiento, pues la destinación prevista en el contrato no era posible ejercerla en el inmueble arrendado. Por lo tanto, la terminación del contrato y la abstención de cumplimiento por parte de mi representada se encontraban justificadas.

El artículo 1982 del Código Civil señala las principales obligaciones del arrendador, que se resumen en la entrega del bien, la obligación de mantenerlo en estado de servir para el fin arrendado y la obligación de librar al arrendatario de toda perturbación.

En un proceso de similares características, la Corte Suprema de Justicia dispuso lo siguiente sobre la obligación del arrendatario de garantizar el uso y goce de la cosa arrendada:

“En síntesis, el derecho del arrendatario al goce de la cosa arrendada en los términos explicados implica para el arrendador cumplir varias obligaciones: (i) Mantener apto el local para el buen funcionamiento del establecimiento de comercio. (ii) Liberar al empresario de toda perturbación. Y (iii) Permitir la continuidad en el tiempo del disfrute del bien mercantil (...)”¹³.

El artículo 1990 del Código Civil dispone que en caso que el mal estado o calidad de la cosa arrendada impida hacer uso de ella para el fin que fue celebrado el contrato, otorga derecho

¹¹ Cárdenas, H. et al. Remedios Contractuales. Editorial Temis. (2021). Págs. 555 a 558.

¹² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Expediente No. 6877. Sentencia del 16 de mayo de 2002. M. P. Jorge Santos Ballesteros.

¹³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 2500 del 23 de junio de 2021. M. P. Luis Armando Tolosa.

al arrendatario a la terminación del contrato. Esto, en la medida que el arrendador no puede garantizar el uso para el que fue arrendado el inmueble.

Así mismo, la Corte Suprema autorizó a un arrendatario a abstenerse del pago de los cánones de arrendamiento ante la perturbación al uso y goce de la cosa arrendada:

“Expresamente, el precepto 1986 *ídem*, habilita al locatario sustraerse de cancelar los cánones cuando la perturbación es justificada (reparaciones inaplazables). Regula que *¿tendrá derecho a que le rebaje entre tanto* [duren las reparaciones] *el precio o renta, a proporción de la parte que fuere* privada del goce (inc. 2). Si se acepta para ese tipo de molestas, con mayor razón, deben serlo en su totalidad para las que son, sin justificación alguna, absolutamente perturbadoras”¹⁴.

En este caso concreto ocurrió lo siguiente:

El contrato de arrendamiento se celebró por parte de mis representadas con Capitales S.A.S. sobre un inmueble ubicado en un predio de mayor extensión, que fue identificado en el contrato de arrendamiento con dos direcciones diferentes: Carrera 70 No. 12 – 35 y Carrera 70 No. 12 – 135. En todo caso, el inmueble de mayor extensión está ubicado en la Carrera 70 No. 12 – 105 y se identifica con el número predial K068900020000.

El contrato fue celebrado con el fin de construir en el inmueble un centro de diagnóstico automotriz y prestar todos los servicios de ese tipo de entidades al público.

En la cláusula tercera del contrato quedó plasmada esa voluntad que fue de conocimiento de Capitales S.A.S.

Para ese fin, una vez celebrado el contrato de arrendamiento, Importaciones Sagocol S.A.S. contrató al arquitecto Alexander Jiménez para que realizara los planos y diseños requeridos para la construcción que debía realizar Importaciones Sagocol S.A.S. para la ejecución de la actividad económica de centro de diagnóstico automotriz.

Así mismo, Importaciones Sagocol S.A.S. contrató a un abogado especialista para que efectuara los trámites urbanísticos requeridos para la obtención de licencia de construcción y concepto de uso del suelo, necesarios para la ejecución de la actividad económica de centro de diagnóstico automotriz en el inmueble arrendado.

En ejecución de los servicios de esos profesionales, se obtuvieron las siguientes respuestas por parte de la administración distrital de Cali:

¹⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 2500 del 23 de junio de 2021. M. P. Luis Armando Tolosa.

- Comunicación de fecha 27 de agosto de 2019 suscrita por el subdirector de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico de la alcaldía de Cali: “Una vez verificados los proyectos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, le informo que el predio ubicado en la Carrera 70 # 12-105 del Barrio Los Portales – Nuevo Rey, identificado con el predial No. K068900020000 y con área de 19.582,56 M² según escritura pública No. 12.093 de Noviembre (sic) 23 de 1990 de la notaría 10 de Cali, tiene pendiente obligaciones urbanísticas por cumplir con el municipio de Santiago de Cali.
- Respuesta a solicitud de esquema básico de fecha 19 de septiembre de 2019, en la que el subdirector de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico de la alcaldía de Cali señaló el incumplimiento de obligaciones urbanísticas de cesión y adecuación de espacio público en el inmueble arrendado.
- Comunicación de fecha 25 de noviembre de 2019, suscrita por el subdirector de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico de la alcaldía de Cali: “Una vez georreferenciado el predio con número predial K068900020000 en la cartografía del Acuerdo 0373 de 2014 POT, se encuentra clasificado como ‘Equipamiento sujeto a condición de permanencia’ en el mapa No. 34 Permanencia de uso de equipamientos. Dicha condición, de acuerdo a lo determinado en el artículo 236 del POT 2014, se le asigna a la totalidad del predio y sólo podrá destinarse a otro tipo de equipamiento diferente al existente”.
- Comunicación de fecha 25 de noviembre de 2019, suscrita por el subdirector de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico de la alcaldía de Cali: “En razón a lo anterior, por la condición de permanencia de uso de equipamiento en el predio con número predial K068900020000, no es posible continuar con el análisis del desarrollo de las actividades solicitadas con código CIU 4713 “centros comerciales, y almacenes de cadena” y CIU 7120 ensayos y análisis técnicos”.
- Comunicación de fecha 29 de noviembre de 2019, suscrita por la subdirectora de Planificación del Territorio de la alcaldía de Cali: “Es importante indicar, como se mencionó anteriormente, que el predio está sujeto a la condición de permanencia de equipamiento, por lo tanto, en caso de pretender una subdivisión predial la condición de permanencia del equipamiento se mantendrá sobre los predios resultantes de la subdivisión y, adicionalmente, si se pretende desarrollar algún proyecto en dicho predio, éste debe corresponder a un equipamiento tal como lo dispone el artículo 236 del POT vigente”.

Ante tales gestiones efectuadas por Importaciones Sagocol S.A.S. para la autorización de funcionamiento y obtención de la licencia de construcción, fue que mi representada conoció que en el inmueble arrendado era imposible ejercer la actividad económica prevista en el contrato de arrendamiento en el inmueble objeto del contrato.

Dicha imposibilidad proviene tanto de una prohibición por norma urbana sobre la actividad que puede ejercerse en ese inmueble, así como por el incumplimiento de cargas urbanísticas a cargo del propietario del inmueble.

Lo anterior tiene un agravante. En el pasado la sociedad Andina Motors S.A. había suscrito también un contrato de arrendamiento con Capitales S.A.S. para ejecutar una actividad económica semejante a la de mi representada. Sin embargo, tampoco se pudo ejecutar en consideración a los mismos hechos que ocurrieron en esta ocasión con mi representada. Por lo anterior, las partes celebraron un contrato de transacción que dio por terminadas las controversias existentes entre esas partes.

Es decir, que Capitales S.A.S. conocía las condiciones de imposibilidad de uso y, a pesar de su condición de profesional en el arrendamiento de inmuebles, no le comunicó tal condición a mi representada.

Por todo lo anterior, Capitales S.A.S. al momento de celebración y durante la ejecución del contrato no pudo cumplir la obligación de garantizar el uso y goce sin perturbación alguna para la actividad que fue pactada en el contrato. Adicionalmente, la imposibilidad no era atribuible únicamente a la norma urbana sino a obligaciones atribuibles al propietario del inmueble.

En consecuencia, el extremo demandante incumplió la ley y el contrato. Es decir, que tanto la terminación del contrato como la abstención de pago del canon de arrendamiento por parte de mis representadas están justificadas en el incumplimiento contractual del extremo demandante y, en consecuencia, la parte demandante no está legitimada para cobrar el valor del derecho incorporado en el título valor.

4.2.2. Nulidad relativa del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, del pagaré – Subsidiaria

El artículo 900 del Código de Comercio señala lo siguiente: “Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil”.

Sobre el tipo de errores que vician el consentimiento, el artículo 1511 del Código Civil señala:

“El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante”.

Finalmente, la Corte Suprema de Justicia ha señalado que:

“En el ámbito de la celebración del contrato, empero, podrá presentarse un vicio en el consentimiento, sea por error espontáneo, sea por error provocado, rectius

dolo, respecto de la identidad o de las calidades sustanciales de la cosa, en cuyo caso, dándose las restantes exigencias normativas, el negocio jurídico adolece de nulidad relativa o anulabilidad”¹⁵.

Ahora bien, en consideración a los mismos hechos señalados para el caso del incumplimiento por parte de Capitales S.A.S., de manera subsidiaria a la solicitud de que se declare la excepción de contrato no cumplido, solicito que se decrete la nulidad relativa o anulabilidad del negocio jurídico causal y, en consecuencia, del pagaré y la carta de instrucciones.

Todo lo anterior, con base a que la celebración del contrato de arrendamiento ocurrió bajo la creencia y convicción de mi representada sobre las cualidades del inmueble, en particular, la posibilidad de destinarlo a un centro de diagnóstico automotriz.

En este caso concreto, a pesar de que Capitales S.A.S. es profesional en el arrendamiento de inmuebles y a que conocía las condiciones particulares de uso del inmueble, no realizó ninguna advertencia a mi representada sobre la imposibilidad de ejercer la actividad económica que pretendía en ese inmueble.

Por ende, el consentimiento otorgado por mis representadas se encontraba viciado por error en las calidades de la cosa, que según la ley es una de las causas por las que debe decretarse la nulidad relativa de un negocio jurídico.

En caso de que así se decrete, solicito al despacho que ordene las restituciones y pago de perjuicios a que haya lugar.

4.2.3. Abusividad del pacto de indemnizaciones

El contrato de arrendamiento suscrito entre mis representadas y la sociedad Capitales S.A.S. contiene dos penalidades, pactadas en las cláusulas séptima y octava del documento. Las cláusulas regulan: a) indemnización de perjuicios por terminación injusta del contrato y b) cláusula penal por incumplimiento de la sociedad arrendataria, esto es, Importaciones Sagocol S.A.S.

Las penalidades pactadas son abusivas, en consideración tanto a la forma del pacto como a la conducta de la sociedad demandante en la aplicación de las cláusulas. Sobre la abusividad de una cláusula, la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“Es que aludiendo a los requisitos para considerar como ineficaz una estipulación, por evidenciar un desequilibrio contractual, la Corte precisó que:

(...) son ‘características arquetípicas de las cláusulas abusivas –primordialmente-
: a) que su negociación no haya sido individual; b) que lesionen los requerimientos

¹⁵ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 19 de octubre de 2009. M. P. William Namén Vargas.

emergentes de la buena fe comercial -vale decir, que se quebrante este postulado rector desde una perspectiva objetiva: buena fe, probidad o lealtad-, y c) que genere un desequilibrio significativo de cara a los derechos y las obligaciones que contraen las partes’.

(...)

Lo abusivo -o despótico- de este tipo de cláusulas –que pueden estar presentes en cualquier contrato y no sólo en los de adhesión o negocios tipo- (...)”¹⁶.

De lo anterior se concluye necesariamente que a) una cláusula es abusiva si es posible comprobar los criterios jurisprudenciales determinados, b) la sanción de una cláusula considerada abusiva es la ineficacia y c) que estas pueden estar presentes en cualquier tipo de contrato, así no sea uno de adhesión.

En este caso concreto, las cláusulas séptima y octava son abusivas, por las siguientes razones:

- Fueron confeccionadas e incluidas en el contrato por parte de Capitales S.A.S.
- Las cláusulas no fueron negociadas de manera individual con mis representadas.
- La cláusula penal tiene un beneficiario único que es Capitales S.A.S.
- La cláusula penal fue pactada de manera concomitante con el pago de intereses de mora, con lo cual se pactó una doble indemnización de perjuicios en favor de Capitales S.A.S.
- La penalidad por terminación injustificada fue impuesta por Capitales S.A.S. con el conocimiento previo de que en ese inmueble no era posible desarrollar la actividad económica prevista en el contrato.
- Generaron un desequilibrio contractual, en la medida que limitaban los derechos contractuales de Importaciones Sagocol S.A.S. tales como la terminación del contrato justificada, así como la abstención de pago por impedimento del uso y goce de la cosa arrendada.

Por lo anterior, la consecuencia es que las cláusulas séptima y octava del contrato deben ser declaradas abusivas. Y como ya explicamos previamente, producen la integración abusiva del título valor, pues se han incluido en aquellas obligaciones derivadas de pactos que resultan ineficaces y, por lo tanto, el título valor deberá ser declarado nulo absolutamente.

4.2.4. Imposibilidad de acumular las indemnizaciones y rebaja de la pena

Como presupuesto de esta excepción invoco los hechos número 9 a 12 del escrito de demanda formulado por Capitales S.A.S., según los cuales el diligenciamiento del pagaré tuvo como causa la supuesta terminación sin justa causa del contrato de arrendamiento y, como

¹⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 129 del 12 de febrero de 2018. M. P. Aroldo Wilson Quiroz.

base para la liquidación del monto, la indemnización de perjuicios y la cláusula penal, previstas en la cláusula séptima y octava del contrato.

En este punto vale la pena señalar que la indemnización de perjuicios puede ser de dos clases: Compensatoria o moratoria.

La compensatoria la ha definido la doctrina de la siguiente manera: “reemplaza o equivale, en primer término, a la prestación que el deudor ha dejado de satisfacer en todo o en parte, o que ha ejecutado defectuosamente”¹⁷. Esta indemnización es subsidiaria, es decir que quien la pide obtiene el cumplimiento de la prestación o la indemnización.

La moratoria, por su parte, ha sido definida así: “cuando corresponde únicamente a los perjuicios ocasionados por la mora, esto es, por el retardo culpable del deudor”. Se trata de la estimación del daño experimentado por no haber sido satisfecha la obligación de manera oportuna¹⁸.

Del escrito de demanda se concluye que no se está ejecutando a mis representadas por retardo o cumplimiento imperfecto o parcial de un contrato. La ejecución tiene como base la supuesta terminación injustificada del contrato.

Al respecto de la naturaleza de las penalidades y el supuesto de hecho que regulan, la Corte Suprema de Justicia ha señalado lo siguiente:

“Ello, debido a que de su contenido se advierte que el cobro de la misma tenía como razones para su reconocimiento la desatención de las obligaciones propias de la ejecución contractual, no por la terminación unilateral”¹⁹

De conformidad con este aparte jurisprudencial, deberá estudiarse en detalle el objeto de la penalidad, pues la terminación y el incumplimiento no pueden equipararse. En este caso concreto, las penalidades cobradas mediante el pagaré tienen naturaleza diferente, pues regulan supuestos de hecho diferentes.

De la lectura del contrato se puede concluir que las dos indemnizaciones que se persiguen en este proceso son de naturaleza compensatoria, pues ninguna busca resarcir los perjuicios derivados de la mora.

Adicionalmente, en relación con la cláusula penal, hay solo dos casos en los que se permite su acumulación: a) Si se pactó que se causa por el simple retardo, cuestión no aplicable a este caso y b) Si se pactó que no extingue la obligación principal²⁰.

¹⁷ Ospina Fernández. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis (2020) Pág. 91.

¹⁸ Ospina Fernández. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis (2020) Pág. 93.

¹⁹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC 170 del 15 de febrero de 2018. M. P. Margarita Cabello Blanco.

²⁰ Artículo 1594. Código Civil.

Finalmente, el artículo 867 del Código de Comercio señala que: "Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella".

Ahora bien, en el caso concreto, la acumulación de las indemnizaciones es improcedente y en el hipotético e improbable caso de que el cobro de alguna fuera procedente sería necesaria su rebaja, por las siguientes razones:

- Las cláusulas regulan supuestos de hecho diferentes: La terminación injusta y el incumplimiento. Por lo tanto, no es posible solicitar el pago de ambas indemnizaciones con base en la supuesta terminación injusta del contrato de arrendamiento.
- Se trata de dos penalidades de carácter compensatorio, pues son solicitadas en este caso con base en el mismo hecho: la terminación injustificada del contrato. Es decir, que buscan lo mismo, compensar la obligación principal de duración del contrato.
- Aunque se haya pactado que no se extingue la obligación principal, ninguna de las penas es la obligación principal. Por lo tanto, no es posible acumular una y otra, pues ambas son indemnizaciones subsidiarias a la obligación principal.
- Si se llegase a conceder las dos indemnizaciones al demandante se violaría el principio de indemnización plena e integral de perjuicios, pues se estaría indemnizando en dos ocasiones el mismo daño alegado como la supuesta terminación injusta del contrato.
- El valor de las cláusulas penales excede el monto de la obligación principal. La obligación de mi representado de pagar el canon apenas superaba los 11 millones de pesos y el valor previsto para las penas llega a los 176 millones de pesos. Por lo tanto, excede en 14 veces el límite legal para este tipo de penalidades.

4.3. Abuso del derecho en la conducta de Capitales S.A.S.

La ley mercantil introdujo una norma que impone a toda parte contractual una actuación bajo parámetros de buena fe y ejercicio legítimo de sus derechos. Por lo tanto, un contratante también puede incurrir en abuso del derecho, según lo dispuesto por el artículo 830 del Código de Comercio²¹.

Esta conducta ha sido descrita por la jurisprudencia así:

"Y un ejemplo sin duda persuasivo de esa clase de comportamientos irregulares, lo suministra el ejercicio del llamado "poder de negociación" por parte de quien, encontrándose de hecho o por derecho en una posición dominante en el tráfico

²¹ "El que abuse de sus derechos estará obligado a indemnizar los perjuicios que cause".

de capitales, bienes y servicios, **no solamente ha señalado desde un principio las condiciones en que se celebra determinado contrato, sino que en la fase de ejecución o cumplimiento de este último le compete el control de dichas condiciones**, configurándose en este ámbito un supuesto claro de abuso cuando, **atendidas las circunstancias particulares que rodean el caso, una posición de dominio de tal naturaleza resulta siendo aprovechada, por acción o por omisión, con detrimento del equilibrio económico de la contratación**²².

Según este aparte y el desarrollo que ha habido de manera posterior a aquel, la conducta contractual de las partes debe ser ejercida de buena fe y sin incurrir en abuso del derecho. Por este motivo, si existen razones para concluir que en ejecución del contrato existen conductas abusivas, debe intervenir el juez para controlar los efectos de esa conducta y, adicionalmente, decretar la indemnización de perjuicios a la que tiene derecho la parte lesionada.

En este caso concreto, Capitales S.A.S. actuó en ejercicio del abuso del derecho, como veremos:

- Capitales S.A.S. ejerció una posición dominante, por su conocimiento y experiencia específica en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.
- Capitales S.A.S. impuso como garantía el otorgamiento de un pagaré en blanco a mis representadas.
- Capitales S.A.S. dio uso al pagaré en blanco para iniciar un proceso ejecutivo y solicitar medidas cautelares bastante lesivas, sin necesidad de discutir el cumplimiento del contrato o la justificación de la terminación del contrato.
- Capitales S.A.S. incluyó en el monto del pagaré dos tipos de indemnizaciones que fueron pactadas de manera abusiva y que, en todo caso, no pueden ser solicitadas de manera conjunta.
- Capitales S.A.S. solicitó la práctica de medidas cautelares en contra de mi representada que representan más de 4 veces el monto de la obligación cuya ejecución se persigue.

En consideración a todo lo anterior, el despacho deberá declarar el abuso del derecho en que incurrió la sociedad Capitales S.A.S. y, en consecuencia, negar las pretensiones del proceso ejecutivo, pues nadie puede beneficiarse de una actuación en abuso del derecho.

Y adicionalmente, el despacho deberá declarar la existencia del derecho a la indemnización de perjuicios en favor de mis representadas por abuso del derecho, como veremos más adelante en la excepción de compensación.

²² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 125 del 19 de octubre de 1994. Expediente 3972. M. P. Carlos Esteban Jaramillo.

4.4. Improcedencia del cobro de intereses de mora

En consideración a que el extremo demandante incluyó en sus pretensiones intereses de mora, el despacho debe abstenerse de declararlos, en consideración a que Capitales S.A.S. debía cumplir los requisitos previstos en la ley y consolidados por la doctrina²³:

- a. Incumplimiento imputable al deudor.
- b. Que el acreedor haya sufrido perjuicios como consecuencia del incumplimiento.
- c. Si la obligación es positiva, que el deudor esté constituido en mora.

Al respecto, debemos iniciar por distinguir los conceptos de mora, retardo e incumplimiento, pues no son sinónimos ni la ley les da un mismo tratamiento. Su distinción es importante para demostrar que en este caso no existe razón en la pretensión del demandante, en la medida que el artículo 1615 del Código Civil señala que: "Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención".

El retardo corresponde a una modalidad de incumplimiento que consiste en no ejecutar la obligación en el tiempo que fue convenida. El incumplimiento es la insatisfacción de la pretensión en cualquiera de las modalidades: Ejecución imperfecta, ejecución tardía o inejecución total o parcial.

Ahora bien, para que exista mora deben existir "el retardo, la culpa y la reconvención"²⁴, salvo que la ley exonere a la parte de ello en los términos del artículo 1608²⁵ del Código Civil.

Ya vimos que en este caso concreto no existen retardo ni culpa de mis representadas, pues la terminación del contrato estuvo justificada y la no satisfacción de las demás obligaciones es atribuible al incumplimiento del arrendador en relación con la obligación de garantizar el uso y goce de la cosa a la arrendataria.

Adicionalmente, tampoco se podría condenar a mi representada al pago de intereses de mora desde el 5 de febrero de 2020 pues no existe ninguna razón para concluir que en esa fecha se constituyó en mora a Importaciones Sagocol S.A.S. o a Aura Cecilia Gómez y, por ende, no existía autorización para diligenciar el pagaré.

La conclusión forzosa de lo anterior es que la constitución en mora, en este caso concreto no ha ocurrido, pues el extremo demandante no ha iniciado ningún proceso cuyo objetivo sea

²³ Ospina Fernández. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis (2020) Pág. 94

²⁴ Ospina Fernández. Régimen General de las Obligaciones. Editorial Temis (2020) Pág. 95

²⁵ "ARTÍCULO 1608. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor".

declarar civilmente responsable a mis representadas con fundamento en el contrato de arrendamiento celebrado con Capitales S.A.S. En consecuencia, no se cumplieron los requisitos necesarios para solicitar la indemnización de perjuicios a título de intereses moratorios ni para diligenciar el pagaré en la fecha señalada a partir de la cual se inició el cómputo de estos intereses.

4.5. Compensación

En el remoto e improbable caso en que el despacho considere que mis representadas adeudan alguna suma de dinero a la sociedad demandante, deberá declarar la compensación de obligaciones con base en lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, que señala lo siguiente: "Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas, del modo y en los casos que van a explicarse".

La sociedad Capitales S.A.S. es deudora de mis representadas en consideración a dos hechos: a) el incumplimiento del contrato de arrendamiento, el cual generó perjuicios a mi representada y b) Los perjuicios ocasionados por el ejercicio abusivo de derechos por la práctica de medidas cautelares en este proceso judicial. Pasaré a explicar en detalle:

Sobre el incumplimiento contractual

No repetiré los argumentos que dan cuenta de la existencia de incumplimiento a cargo de Capitales S.A.S. Me remitiré de manera directa a los perjuicios ocasionados por el incumplimiento:

- Mi representada adquirió equipos y maquinaria necesaria para poner en marcha el centro de diagnóstico automotor previstos para ser instalados en el inmueble arrendador.

La imposibilidad de construir las obras necesarias para instalar los equipos en el inmueble, los mismos deben ser recalibrados y se deben volver a expedir certificados para todos los equipos. Este servicio tiene un costo de \$7.842.827,09.

- Por el abogado especialista en derecho urbanístico que se contrató para la solicitud de licencia de construcción sobre el inmueble, lo cual no fue posible realizar, la sociedad Importaciones Sagocol S.A.S. pagó una suma total de \$4.350.000.
- Por los servicios de topografía, diseño estructural y diseño arquitectónico de la obra que no fue posible ejecutar, la sociedad Importaciones Sagocol S.A.S. pagó un total de \$6.300.000.
- Mi representada pagó a Capitales S.A.S. un total de \$56.000.000 correspondiente a 4 cánones de arrendamiento y pagó los servicios públicos del inmueble durante ese tiempo.

El artículo 1991 del Código Civil impone al arrendador la obligación de indemnizar perjuicios ante la existencia de vicios, así:

“Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo, o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante”.

Los perjuicios solicitados tienen la naturaleza de daño emergente, con fundamento en lo previsto en el artículo 1614 del Código Civil, pues consisten en los gastos efectuados por Importaciones Sagocol S.A.S. que se derivan del incumplimiento total de las obligaciones de la parte demandada.

Cada uno de los conceptos que se invocan tienen la calidad de perjuicios, en la medida que son gastos en que incurrió la sociedad que represento, para poner en marcha un proyecto que se vio truncado por el incumplimiento de obligaciones por parte de Capitales S.A.S.

En caso de haberse cumplido el contrato, tales sumas hubieran servido para los fines de la actividad económica, sin embargo, el incumplimiento de la parte arrendadora provocó que todos aquellos gastos se transformen en pérdidas, que deben ser asumidas por Capitales S.A.S., en tanto el incumplimiento del contrato es atribuible a aquella.

Por lo anterior, el total por concepto de perjuicios fue el siguiente:

Concepto	Valor
Cánones pagados	\$ 56.000.000
Energía	\$ 73.543
Energía	\$ 148.640
Gastos arquitecto	\$ 6.000.000
Calibración equipos	\$ 7.842.827
Honorarios abogado	\$ 4.350.000
Total	\$ 74.415.010

Sobre el proceso judicial

Por solicitud del extremo demandante se practicaron medidas cautelares de embargo de dinero en este proceso, así:

Por la suma de \$76.318.669 el día 25 de febrero de 2021, retenidos de la cuenta de ahorros Bancolombia No. 06088667181 perteneciente a Importaciones Sagocol S.A.S.

Por la suma de \$82.141.718 el día 25 de febrero de 2021, retenidos de la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 80305561952 perteneciente a Aura Cecilia Gómez Pineda.

Lo anterior ocurrió en un ejercicio abusivo del extremo demandante tanto en su posición como contratante como en su calidad de usuario del sistema de administración de justicia, como ya lo he explicado anteriormente. La prueba de ese ejercicio abusivo está en los pactos contractuales abusivos, la integración abusiva del título valor y el ejercicio de sus derechos de manera ilegítima para lograr medidas cautelares supremamente lesivas para mis representadas.

Los perjuicios ocasionados con la práctica de medidas cautelares en este proceso ejecutivo consisten en la ganancia que dejó de reportar el dinero retenido por los bancos a Importaciones Sagocol S.A.S. y a Aura Cecilia Gómez Pineda, por lo tanto, constituyen lucro cesante.

En cuanto a su monto, este fue tasado con base en el interés de mora comercial a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera, pues tanto Importaciones Sagocol S.A.S. como Aura Cecilia Gómez Pineda son comerciantes y están inscritos como tales.

A continuación, la tasación de intereses a la fecha de presentación de la contestación de la demanda:

Importaciones Sagocol

Capital	Mes	Días	Tasa EA	Tasas MV	Total
\$ 76.318.669	feb-21	4	25,98%	1,94%	\$ 197.741
	mar-21	31	26,12%	1,95%	\$ 1.490.262
	abr-21	30	25,97%	1,94%	\$ 1.482.546
	may-21	31	25,83%	1,93%	\$ 1.475.337
	jun-21	30	25,82%	1,93%	\$ 1.474.822
	jul-21	31	25,77%	1,93%	\$ 1.472.245
	ago-21	31	25,86%	1,94%	\$ 1.476.883
	sep-21	30	25,79%	1,93%	\$ 1.473.276
	oct-21	31	25,62%	1,92%	\$ 1.513.327
	nov-21	30	25,91%	1,94%	\$ 1.479.458
	dic-21	31	26,19%	1,96%	\$ 1.543.656
	ene-22	31	26,49%	1,98%	\$ 1.559.568
	feb-22	28	27,45%	2,04%	\$ 1.454.425
	mar-22	31	27,71%	2,06%	\$ 1.623.924
	abr-22	7	2858,00%	32,61%	\$ 5.807.463
				Total	\$ 25.524.933

Aura Cecilia Gómez

Capital	Mes	Días	Tasa EA	Tasas MV	Total
\$ 82.141.718	feb-21	4	25,98%	1,94%	\$ 212.829
	mar-21	31	26,12%	1,95%	\$ 1.603.968
	abr-21	30	25,97%	1,94%	\$ 1.595.663
	may-21	31	25,83%	1,93%	\$ 1.587.904
	jun-21	30	25,82%	1,93%	\$ 1.587.350
	jul-21	31	25,77%	1,93%	\$ 1.584.576
	ago-21	31	25,86%	1,94%	\$ 1.589.568
	sep-21	30	25,79%	1,93%	\$ 1.585.686
	oct-21	31	25,62%	1,92%	\$ 1.628.792
	nov-21	30	25,91%	1,94%	\$ 1.592.339
	dic-21	31	26,19%	1,96%	\$ 1.661.435
	ene-22	31	26,49%	1,98%	\$ 1.678.562
	feb-22	28	27,45%	2,04%	\$ 1.565.396
	mar-22	31	27,71%	2,06%	\$ 1.747.828
	abr-22	7	2858,00%	32,61%	\$ 6.250.567
				Total	\$ 27.472.463

El monto de estos intereses seguirá causándose hasta tanto se levanten las medidas cautelares practicadas, en la medida que el dinero sigue retenido por el banco desde la fecha ya señalada.

5. Pretensiones de la defensa

En consideración a lo señalado en este escrito, solicito al despacho que en la sentencia que ponga fin a este proceso declare y ordene lo siguiente:

- 5.1.** Absuelva a mis representadas de la totalidad de las pretensiones formuladas por Capitales S.A.S.
- 5.2.** Condene en costas a la sociedad Capitales S.A.S. e incluya el monto de agencias en derecho dispuesto por las normas vigentes expedidas por el Consejo Superior de la Judicatura.
- 5.3.** Condene a Capitales S.A.S. al pago de los perjuicios ocasionados a Importaciones Sagocol S.A.S. y Aura Cecilia Gómez, causados como consecuencia de la práctica de medidas cautelares, en el monto que resulte probado en el incidente de liquidación de perjuicios que se inicie de manera posterior.
- 5.4.** En el evento en que el despacho declare probada la existencia de nulidad relativa del contrato de arrendamiento, pagaré y carta de instrucciones, solicito que ordene las restituciones mutuas y pagos a que haya lugar, conforme a lo probado en este proceso.

6. Solicitud de pruebas

6.1. Documentales

Solicito que se decreten como pruebas documentales las siguientes:

- 6.1.1.** Documento extraído de la página www.ramajudicial.gov.co que da cuenta de la existencia y los datos del proceso judicial iniciado por Capitales S.A.S. en contra de Andina Motors S.A. por hechos semejantes a los de este proceso.
- 6.1.2.** Escritura pública No. 1113 de fecha 30 de marzo de 1963 otorgada ante la Notaría Segunda de Cali.
- 6.1.3.** Escritura Pública No. 12093 del 23 de noviembre de 1990 otorgada ante la Notaría 10 de Cali con anexos.
- 6.1.4.** Certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370 – 351562.
- 6.1.5.** Plano de arquitectura del Centro de Diagnóstico Automotor.
- 6.1.6.** Informe de levantamiento topográfico del área del inmueble arrendado.
- 6.1.7.** Plano de levantamiento topográfico del área del inmueble arrendado.
- 6.1.8.** Escrito de contrato de arrendamiento suscrito por Capitales S.A.S. y la representante legal suplente de Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.9.** Copia de Pagaré No. 001 suscrito por la representante legal suplente de Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.10.** Copia de Carta de instrucciones del pagaré No. 001 suscrito por la representante legal suplente de Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.11.** Copia de factura de impuesto predial del año 2019 para el inmueble arrendado.
- 6.1.12.** Concepto de uso de suelo emitido el 6 de septiembre de 2017 por la Alcaldía de Cali en relación con el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- 6.1.13.** Respuesta a solicitud de esquema básico de fecha 19 de septiembre de 2019, emitida por la Alcaldía de Cali.
- 6.1.14.** Copia de solicitud en que se solicitó concepto favorable a Planeación Municipal de Cali para el desarrollo del proyecto inmobiliario en el inmueble arrendado.
- 6.1.15.** Respuesta a uso de suelo de fecha 25 de noviembre de 2019 en que la alcaldía negó el análisis de uso de suelo en relación con el inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- 6.1.16.** Derecho de petición remitido al Departamento Administrativo de Planeación.
- 6.1.17.** Respuesta a derecho de petición de fecha 29 de noviembre de 2019 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación.
- 6.1.18.** Comunicación de fecha 23 de enero de 2020 en que se solicitó a Capitales S.A.S. la ejecución de actividades para lograr la idoneidad del inmueble para el contrato de arrendamiento.
- 6.1.19.** Copia de mensaje de datos de fecha 31 de enero de 2020 en el que se remitió a Capitales S.A.S. terminación con justa causa del contrato de arrendamiento.
- 6.1.20.** Respuesta emitida por Capitales S.A.S. el día 3 de febrero de 2020 frente a la comunicación de terminación del contrato.
- 6.1.21.** Facturas expedidas por Capitales S.A.S. para el pago del canon de arrendamiento, las cuales contienen anexa la prueba de pago de aquellas.
- 6.1.22.** Cotización expedida por el laboratorio de calibración Eurometric Colombia, en relación con los equipos necesarios para poner en marcha el Centro de Diagnóstico Automotor.
- 6.1.23.** Facturas servicios públicos pagadas por Importaciones Sagocol S.A.S.

- 6.1.24. Concepto de uso del suelo expedido para las actividades económicas de Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.25. Recibo de pago servicios arquitecto para el proyecto inmobiliario.
- 6.1.26. Respuesta Curaduría Urbana No. 1 de Cali.
- 6.1.27. Respuesta Curaduría Urbana No. 2 de Cali
- 6.1.28. Respuesta Curaduría Urbana No. 3 de Cali
- 6.1.29. Fotos del inmueble.
- 6.1.30. Prueba de monto de embargo practicado a Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.31. Prueba de monto de embargo practicado a Aura Cecilia Gómez.
- 6.1.32. Certificación bancaria Importaciones Sagocol S.A.S.
- 6.1.33. Certificación bancaria Aura Cecilia Gómez.
- 6.1.34. Acuerdo 373 de 2014 expedido por el Concejo de Cali con todos sus anexos, que por el tamaño del archivo podrá ser descargado en este link: <https://drive.google.com/drive/folders/1GZveWbdica9DIdJ2a0HuoXRPEVINZQG?usp=sharing>.

6.2. Interrogatorio de parte

Solicito al despacho que se sirva decretar los siguientes interrogatorios de parte:

- 6.2.1. Con fines de declaración y confesión por parte del extremo demandado, el del representante legal de la sociedad Capitales S.A.S. a quien le formularé las preguntas en la audiencia que se fije para el efecto.
- 6.2.2. Con fines de declaración de parte, a mis representados. En consideración a lo dispuesto por el artículo 165 y 198 del Código General del Proceso, así como lo dispuesto por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia STC2156-2020, solicito que se decrete el interrogatorio a las siguientes personas para la práctica del medio de prueba de declaración de parte: Representante legal de Importaciones Sagocol S.A.S. y a la señora Aura Cecilia Gómez Pineda.

6.3. Testimonios

Solicito que se decrete la práctica de las siguientes pruebas testimoniales:

- 6.3.1. Alexander Jimenez, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.520.872, quien recibe notificaciones en la dirección electrónica alex26_mivalle@hotmail.com. Este testigo podrá declarar acerca de la ubicación e identificación precisa del inmueble, los hallazgos logrados en relación con el predio objeto del contrato de arrendamiento, el uso del suelo, las respuestas de autoridades administrativas estatales, la labor encomendada, el dinero pagado por sus servicios y los demás hechos que haya conocido con ocasión de la contratación por parte de Importaciones Sagocol S.A.S.

6.3.2. Juan Camilo Sánchez, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.537.982, quien recibe notificaciones en la dirección electrónica jcamilosanchez7@gmail.com. Este testigo podrá declarar acerca de la etapa previa a la celebración del contrato de arrendamiento, sobre la ejecución del contrato, sobre los hallazgos en relación con la destinación del inmueble, sobre la terminación del contrato y sobre las etapas posteriores a la terminación del contrato, sobre los gastos en que incurrió Importaciones Sagocol S.A.S. y acerca de los perjuicios ocasionados por la práctica de medidas cautelares en contra de los demandantes.

6.4. Testimonio técnico

En consideración a los conocimientos especializados de la siguiente persona, solicito que se decrete y practique la declaración de carácter técnico de la siguiente persona:

6.4.1. Mario Roberto Llano, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.501.529, quien recibe notificaciones en la dirección electrónica mariorobertogestion@gmail.com. Este testigo podrá declarar acerca de las normas urbanísticas aplicables al predio objeto de este litigio, los trámites urbanísticos que desplegó Importaciones Sagocol S.A.S. y su resultado, las gestiones realizadas ante entidades gubernamentales, las respuestas recibidas, los obstáculos y la posibilidad real de desarrollo del inmueble objeto de este litigio.

6.5. Exhibición de documentos a cargo de Andina Motors S.A.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 265 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al juez que ordene a Andina Motors S.A. identificada con NIT 805.026.706 la exhibición de documentos que se solicita a continuación:

6.5.1. Documentos cuya exhibición se solicita

- Todos los contratos de arrendamiento celebrado con Capitales S.A.S.
- La correspondencia que hayan cruzado las sociedades en relación con los contratos de arrendamiento.
- El concepto de uso de suelo que haya expedido la administración de la ciudad de Cali en relación con el inmueble.
- Los demás conceptos o respuestas que haya otorgado la administración de la ciudad de Cali en relación con el uso autorizado del inmueble.
- El documento que contenga el negocio jurídico con el cual Capitales S.A.S. y Andina Motors S.A. dieron por terminado el contrato de arrendamiento celebrado.

6.5.2. Custodia de documentos

Por ser documentos de índole comercial privada, se encuentran en poder de Andina Motors S.A., sociedad identificada con NIT 805026706 – 4 y representada legalmente por Luis Fernando Lenis, identificado con cédula de ciudadanía No. 16661503.

6.5.3. Lo que se pretende probar con los documentos

La solicitud de exhibición de documentos se efectúa con la finalidad de acreditar los siguientes hechos, relacionados con el contenido de aquellos:

- Que Capitales S.A.S. conocía la vocación de uso del suelo de equipamientos del inmueble arrendado a mi representada.
- Que Capitales S.A.S. en una ocasión anterior tuvo que terminar un contrato de arrendamiento por la misma razón que se alega en este asunto.
- Que Capitales S.A.S. conocía las limitaciones en el uso del suelo del inmueble arrendado a Sagocol S.A.S. de manera previa a la celebración del contrato de arrendamiento con mi representada.
- Que Capitales S.A.S. se abstuvo de informar a mi representada las limitaciones de uso del suelo del inmueble arrendado, de manera previa a la celebración del contrato de arrendamiento.

6.6. Exhibición de documentos a cargo de Andina Motors S.A.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 265 y siguientes del Código General del Proceso, solicito al juez que ordene a Capitales S.A.S. identificada con NIT 805.026.706 la exhibición de documentos que se solicita a continuación:

6.6.1. Documentos cuya exhibición se solicita

- Contratos de arrendamiento celebrado con Andina Motors S.A.
- La correspondencia que hayan cruzado las sociedades en relación con el contrato de arrendamiento.
- El concepto de uso de suelo que haya expedido la administración de la ciudad de Cali en relación con el inmueble.
- Los demás conceptos o respuestas que haya otorgado la administración de la ciudad de Cali en relación con el uso autorizado del inmueble.
- El documento que contenga el negocio jurídico con el cual Capitales S.A.S. y Andina Motors S.A. dieron por terminado el contrato de arrendamiento celebrado sobre el inmueble.
- Las licencias urbanísticas que hayan sido expedidas sobre el inmueble ubicado en la objeto del contrato de arrendamiento celebrado con Importaciones Sagocol S.A.S.
- Las actas o constancias de cumplimiento de las cargas urbanísticas impuestas en las licencias urbanísticas concedidas sobre el inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado con Importaciones Sagocol S.A.S.

- Paz y salvo del cumplimiento de cargas urbanísticas a cargo del propietario del inmueble objeto del contrato de arrendamiento celebrado con Importaciones Sagocol S.A.S.

6.6.2. Custodia de documentos

Por ser documentos de índole comercial privada o actos administrativos de carácter particular y concreto, se encuentran en poder de Capitales S.A.S.

6.6.3. Lo que se pretende probar con los documentos

La solicitud de exhibición de documentos se efectúa con la finalidad de acreditar los siguientes hechos, relacionados con el contenido de aquellos:

- Que Capitales S.A.S. conocía la vocación de uso del suelo de equipamientos del inmueble arrendado a mi representada.
- Que Capitales S.A.S. en una ocasión anterior tuvo que terminar un contrato de arrendamiento por la misma razón que se alega en este asunto.
- Que Capitales S.A.S. conocía las limitaciones en el uso del suelo del inmueble arrendado a Sagocol S.A.S. de manera previa a la celebración del contrato de arrendamiento con mi representada.
- Que Capitales S.A.S. incumplió con su deber de informar a Importaciones Sagocol S.A.S. el estado real de cumplimiento de obligaciones relacionadas con cargas urbanísticas sobre el inmueble arrendado a mi representada.
- Que Capitales S.A.S. se abstuvo de informar a mi representada las limitaciones de uso del suelo del inmueble arrendado, de manera previa a la celebración del contrato de arrendamiento.

6.7. Prueba por informe

Solicito al despacho que, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 275 del Código General del Proceso, ordene a la sociedad Andina Motors S.A. identificada con NIT 805.026.706 que rinda informe acerca de lo siguiente:

- Circunstancias de tiempo, modo y lugar de celebración de contrato de arrendamiento con la sociedad Capitales S.A. en relación con el inmueble con número predial nacional No. 760010100178500010002000000200 ubicado en la carrera 70 entre calles 12 y 13 de la ciudad de Cali.
- Formulación de solicitudes a las entidades de la administración de Cali y curadurías urbanas.
- Respuesta a solicitudes realizadas a las entidades de la administración de Cali y curadurías urbanas.
- Causa y modo de terminación del contrato de arrendamiento celebrado con Capitales S.A.

6.8. Prueba trasladada

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 174 del Código General del Proceso, solicito al despacho que oficie al Juzgado 2 Civil Municipal de Cali con el fin de que traslade en copia los siguientes documentos, que hacen parte del expediente identificado con radicado No. 76001400300220170087300, correspondiente al proceso ejecutivo iniciado por Capitales S.A.S. en contra de Andina Motors S.A.:

- a. Copia de la demanda.
- b. Copia de todos los anexos de la demanda.
- c. Copia de la solicitud de medidas cautelares.
- d. Copia de los recursos formulados por Andina Motors S.A.
- e. Copia de la contestación de la demanda de Andina Motors S.A.
- f. Copia del escrito de solicitud de terminación del proceso junto con sus anexos.
- g. Copia del auto que dio por terminado el proceso.

7. Notificaciones

Recibiré notificaciones en la Carrera 7 # 71 – 21, oficina 1541, torre B, de la ciudad de Bogotá D.C., en el celular 3006978889 y en el correo electrónico sebastian@savant.legal.

Importaciones Sagocol S.A.S. recibe notificaciones en la dirección electrónica sagocol@hotmail.com y en la Calle 14 # 7 – 75, local 5, de la ciudad de Cali.

Aura Cecilia Gómez recibe notificaciones en la dirección electrónica sagocol@hotmail.com y en la Calle 14 # 7 – 75, local 5, de la ciudad de Cali.

8. Anexos

8.1. Los documentos enunciados como pruebas documentales que podrán descargarse también del siguiente link <https://drive.google.com/drive/folders/1d20XJHBZPHogloFoM3scID97sapwlybe?usp=sharing>.

Cordialmente,

Sebastián Jiménez O.
Sebastián Jiménez Orozco

C. C. 1.144.051.110

T. P. No. 263.908 del C. S. de la J.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA PARQUEADERO

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-5
REPRESENTANTE LEGAL	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
C.C.	66.995.912 de Cali
ARRENDATARIA:	COMERCIALIZADORA DE AUTOS MARCALI S.A.S.
NIT	860.056.330-7
REPRESENTANTE LEGAL	FRANCISCO JOSE CASTRO CABAL
C.C.	94.474.728

Por una parte, la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el NIT: **805.008.800-5**, representada por su Representante Legal, la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, mayor y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **66.995.912 de Cali**, que en este documento se denomina **EL ARRENDADOR**.

Por otra parte, el señor **FRANCISCO JOSÉ CASTRO CABAL**, mayor y vecino de Santiago de Cali, identificado con cédula de ciudadanía número **94.474.728**, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **COMERCIALIZADORA DE AUTOS MARCALI S.A.S.**, identificada con el Nit: **860.056.330-7**, con domicilio en la ciudad de Santiago de Cali, quienes en este documento se denominan **EL ARRENDATARIO**.

Las partes declaran que celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: Por medio del presente contrato, **EL ARRENDADOR** permitirá a **EL ARRENDATARIO**, estacionar vehículos automotores en el inmueble tipo lote, ubicado en la carrera 70 #12-105 de la Ciudad de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria número 370-351562 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y que se encuentra dentro de los siguientes linderos:

Linderos Específicos: un lote terreno de (4.035) Metros cuadrados aproximadamente situado en Cali, en la dirección Carrera 70 No. 12-105 el cual se determina por los siguientes linderos: NORTE: En extensión de 23.97 metros lineales, SUR: En extensión de 56.30 metros con la carrera 70. ORIENTE: En extensión de 133.73 metros con predio del señor Humberto Arias. OCCIDENTE: En extensión de 144.40 metros con predio del señor Humberto Arias.

SEGUNDA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El plazo del presente Contrato es de **TREINTA (30) calendario** días renovable automáticamente por el mismo periodo, término contado a partir del día **PRIMERO (1º) de NOVIEMBRE del año 2020**.



Vencido el plazo anterior, el Contrato se prorrogará por periodos de **TREINTA (30) DIAS CALENDARIO**, en las mismas condiciones inicialmente pactadas.

Parágrafo: Se deja constancia que el inmueble no es de uso exclusivo del **ARRENDATARIO**, y la finalidad del presente contrato es permitir que **EL ARRENDATARIO**, estacione sus vehículos livianos (tipo automóvil, campero y/o camioneta), dentro del predio sin que el **ARRENDADOR** se haga responsable de cualquier daño, pérdida o hurto de cualquiera de los vehículos allí parqueados.

TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El precio por cada vehículo que se estacione será de **TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/L (\$3.500) más IVA**, por día o fracción de día.

PARÁGRAFO I: Para establecer el canon mensual de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** llevará un control placa a placa con número de días de cada vehículo estacionado en el predio. En el momento en el que sea radicada la factura **EL ARRENDADOR** deberá adjuntar el soporte discriminando las placas y días que están cobrando de cada vehículo con el fin de verificar y contrastar con la información del **ARRENDATARIO** y proceder con la autorización del pago de la factura.

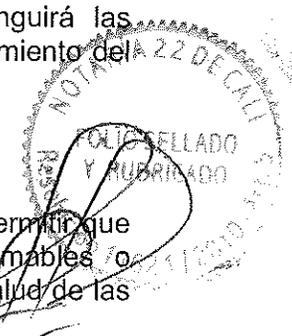
PARÁGRAFO II: El canon mensual de arrendamiento lo pagará **EL ARRENDATARIO** en el Banco de Occidente, en formato recaudo en línea cuenta corriente número 014-055677 a nombre de la sociedad **Capitales S.A.S**, de forma vencida los primeros **DIEZ (10)** días calendario de cada mes, previa emisión de la factura electrónica a nombre del **ARRENDATARIO** y remitida al correo facturacionfe@automarcali.com, junto con los formatos de autorización de retiro entregados por **EL ARRENDATARIO** para los vehículos retirados del parqueadero durante el periodo de cobro-.

PARÁGRAFO III: Las partes aceptan que aún en el caso de que **EL ARRENDATARIO** pague el canon a **EL ARRENDADOR** después de vencido el plazo anterior de **DIEZ (10)** días calendario, este pago demorado continuará siendo un incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y **EL ARRENDADOR** podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se hagan en forma demorada, no implicará una modificación del Contrato, ni un allanamiento a la mora, pues sólo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

PARÁGRAFO IV: EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará a **EL ARRENDADOR** sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratorio mensual equivalente a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que ejerza dichas funciones, que rija en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento. **EL ARRENDADOR** imputará las sumas pagadas por **EL ARRENDATARIO** primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicará renovación ni extinguirá las acciones que tenga **EL ARRENDADOR** contra **EL ARRENDATARIO** por el incumplimiento del Contrato.

CUARTO: DEPÓSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

4.1 En el inmueble **EL ARRENDATARIO** no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado.



4.2 **EL ARRENDATARIO** responderá e indemnizará todos los daños que cause a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el depósito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: AVISO DE NO RENOVACIÓN. En el evento en que cualquiera de **LAS PARTES**, no desee renovar el contrato de arrendamiento en su vigencia inicial o en cualquiera de sus prórrogas, **UNA** deberá avisar a la **OTRA** a través de escrito enviado por correo certificado, con una antelación mínimo de **QUINCE (15) DIAS CALENDARIO** a la fecha en que desee darlo por terminado de no ser así, el contrato se entenderá renovado.

SEXTA. VALIDEZ:

El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

SÉPTIMA. MÉRITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta mérito ejecutivo y se asemeja a un pagaré conforme con los artículos 709 y siguientes del Código de Comercio, es por ello, que **EL ARRENDATARIO (S)**, se obliga a pagar incondicionalmente a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **805.008.800-5**, quien es **EL ARRENDADOR**, en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), los siguientes valores que se llegaren a adeudar a cargo de **EL ARRENDATARIO:**

- a) Cualquier suma de dinero correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**;
- b) Cláusulas penales o cualquier otro concepto derivado del contrato y de su incumplimiento por cuenta del **ARRENDATARIO**
- c) de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato;

Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación hecha por el **ARRENDADOR** del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

La fecha de vencimiento será aquella en que ocurriere el eventual incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones estipuladas dentro de este contrato y dará lugar a iniciar la respectiva acción ejecutiva.

OCTAVA. SEGUROS.

EL ARRENDATARIO con el fin de garantizar la seguridad de los vehículos que se ubicarán dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tiene la potestad de tomar una póliza contra todo riesgo, pues **EL ARRENDADOR** no responderá por daños, pérdida total o parcial, ni hurto de los vehículos, ni de sus autopartes o de cualquier elemento dejado dentro de los mismos, así como tampoco responderá por daños ocasionados por situaciones tales como la ocurrencia de un terremoto, incendio, inundación u otra situación similar que constituya fuerza mayor o caso fortuito, conforme con el artículo 64 del Código Civil y normas concordantes.



No obstante lo anterior, EL ARRENDADOR no podrá dejar salir y entrar vehículos son las autorizaciones de entrada y salida entregadas por EL ARRENDATARIO, quien indicará específicamente las personas habilitadas y autorizadas para el ingreso, movilización, acomodación del patio y salida de vehículos.

NOVENO: HÁBEAS DATA:

EL ARRENDATARIO conforme con los artículos 15 y 20 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la ley 1266 de 2008, autoriza **AL ARRENDADOR**, a reportar en las centrales de riesgo crediticias el comportamiento registrado con ocasión del cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro del presente contrato y durante el término de duración del mismo.

DÉCIMO: RENUNCIA AL "GOOD WILL"

EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que en caso de terminación del presente contrato de arrendamiento, por la causa que sea, éste renuncia desde ya a exigir cualquier tipo de indemnización económica, por el "good will", que haya explotado **EL ARRENDATARIO** en el inmueble arrendado.

DÉCIMO PRIMERA: EXCLUSIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Las partes pactan de común acuerdo que el presente contrato no forma parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO**, es por ello, que en el evento en que se efectúe cualquier tipo de venta o negociación similar del establecimiento de comercio de propiedad de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** no está en la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento y le dará derecho a este a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en el presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDA. MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTRABANDO

Las partes pactan de común acuerdo, que **EL ARRENDATARIO** no podrá almacenar ningún tipo de mercancía que haya sido adquirida a cualquier título sin cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad legal colombiana, especialmente con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así mismo, tampoco podrá desarrollar actividades que contravengan conductas tipificadas expresamente en el código penal colombiano, en el estatuto anticontrabando (Ley 1762 del año 2015), ley contra el lavado de activos, ley 30 de 1986 y las normas que las llegaren a remplazar, modificar o adicionar, de acuerdo con lo anterior **EL ARRENDATARIO** responderá económicamente por cualquier tipo de perjuicio causado por cualquier tipo de medida legal (sellamiento del inmueble, extinción de dominio, decomiso, incautación, medida cautelar o cualquier otra denominación que reciba) adoptada por la autoridad administrativa o judicial competente que atente o vulnere cualquier tipo de derechos al **ARRENDADOR**, más especialmente el derecho a la propiedad, debido al incumplimiento por parte del **ARRENDATARIO** de la normativa vigente.

PARÁGRAFO: El incumplimiento de esta cláusula se constituye en una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento por parte del **ARRENDADOR**, y dará lugar para que este último cobre por la vía ejecutiva **AL ARRENDATARIO** los perjuicios causados con su actuar, el de sus dependientes y de cualquier otra persona que haya sido la causante de dicho perjuicio, los cuales deben estar debidamente causados y probados.



PARÁGRAFO 2: El hecho que **EL ARRENDATARIO** llegare a ser reportado en la base de datos de la Procuraduría General de la Nación, de la Policía Nacional, del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América (lista OFAC Office of Foreign Assets Control) o llegare a ser requerido por circular de cualquier autoridad de orden nacional o internacional, dará lugar a la terminación con justa causa del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO TERCERA: Toda la información que maneje o conozca el **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** en virtud del presente contrato tendrá carácter de confidencial y cualquier base de datos de carácter personal que maneje con ocasión de la vigencia de la relación contractual se le dará el tratamiento conforme con la ley 1581 de 2012, decreto 1377 de 2013, decreto 1074 de 2015 y cualquier norma que las llegue adicionar, modificar o derogar y/o que reglamente la materia con posterioridad. Así mismo durante la vigencia del presente contrato, y por un cinco (5) años más, las partes se comprometen a no poner esta información confidencial a disposición de terceras personas por ningún medio y a garantizar la información confidencial no será transferida, distribuida o utilizada para propósitos diferentes a los señalados en este contrato, en sus funciones y en el manual de políticas de tratamiento de datos implementado por la **ARRENDADORA**. En caso de ser requerido para suministrar esta información confidencial por orden de autoridad competente, las partes lo deberán notificar por escrito inmediatamente. Por último, es de pleno conocimiento del **LA ARRENDATARIO** que la cualquier violación a las políticas de confidencialidad, traerá consigo las sanciones correspondientes, así como las acciones civiles y penales a que haya lugar, con el fin de obtener el resarcimiento de los perjuicios causados a la **ARRENDADORA**, a terceros y titulares de la información confidencial.

DÉCIMO CUARTA: AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DATOS PERSONALES: EL **ARRENDADOR** expresamente autoriza a que sus datos personales y los de sus empleados sean tratados conforme a la Política de tratamiento de datos personales, publicada en la página de Internet del **ARRENDATARIO** www.automarcali.com y, en especial, para los siguientes fines: (i) para extender ofertas de comercialización y para publicar productos y servicios que podrían ser de su interés; (ii) para personalizar y mejorar nuestros productos y servicios; y (iii) para fines de uso estadístico, tributario, financiero, contable, contractual y legal de la Compañía. De acuerdo con lo anterior autoriza el envío de información para los fines mencionados, mediante llamadas telefónicas, correos electrónicos, mensajes de texto, redes sociales y correo certificado. Así mismo **EL ARRENDADOR** manifiesta que es responsable de los datos personales de sus propios trabajadores y que está autorizado para hacer el uso y cesión de sus datos personales. Igualmente manifiesta **ARRENDADOR** que ha sido informado sobre los mecanismos para ejercer sus derechos como son, entre otros, el derecho a conocer, actualizar, rectificar y suprimir su información personal; así como el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales. En consecuencia, autoriza al **ARRENDATARIO** a modificar o actualizar su contenido, con el fin de atender reformas legislativas, políticas internas o nuevos requerimientos para la prestación u ofrecimiento de servicios o productos, dando aviso previo por medio de la página de Internet del **ARRENDATARIO**.

En caso de que durante la ejecución del contrato se realice el tratamiento de datos personales por **EL ARRENDADOR**, éste se obliga a:



1. Llevar a cabo el tratamiento de los datos personales de conformidad con la legislación vigente y con la Política de tratamiento de datos personales, publicada en la página de Internet del ARRENDATARIO www.automarcali.com.
2. Adoptar las medidas necesarias para brindar seguridad a los registros almacenados evitando su adulteración, pérdida, consulta, uso o acceso no autorizado o fraudulento.
3. Devolver al ARRENDATARIO o destruir cualquier documento, soporte o copia de los datos personales que hayan sido objeto de Tratamiento, en un plazo de quince (15) días contados desde la fecha de terminación del Contrato, salvo que tenga un deber legal o contractual de mantener los datos personales.
4. Abstenerse de efectuar cualquier cesión de la información sin la revisión y aprobación previa del ARRENDATARIO, en cuyo caso EL ARRENDADOR se obliga a suscribir un contrato de cesión de la información que contenga las mismas obligaciones y responsabilidades que EL ARRENDATARIO tiene dentro de su política de tratamiento de datos personales y en los formatos de autorización de tratamiento de datos personales otorgados por los titulares de la información.

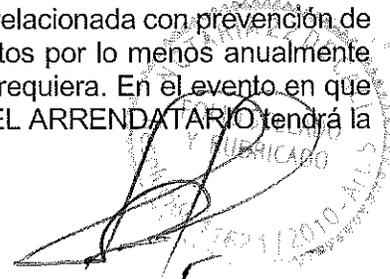
DÉCIMO QUINTA: RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION AL TERRORISMO

SAGRLAFT: EL ARRENDADOR certifica al ARRENDATARIO que sus recursos no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita o de actividades conexas al lavado de activos provenientes de éstas o de actividades relacionadas con la financiación del terrorismo. EL ARRENDADOR se obliga a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores, empleados, etc., y los recursos de estos, no se encuentren relacionados, provengan, de actividades ilícitas, particularmente de lavado de activos o financiación del terrorismo.

En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato EL ARRENDADOR, algunos de sus administradores, socios o administradores llegaren a ser (I) vinculado por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas y otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo. (II) Incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior OFAC emitida por las oficinas del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo o (III) Condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos ; o IV) llegare a ser señalado públicamente por cualquier medio de amplia difusión nacional (Prensa, Radio, televisión, etc.) como investigados por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo y/o cualquier delito colateral o subyacente a estos, EL ARRENDATARIO tiene el derecho de terminar unilateralmente el contrato sin que por este hecho esté obligado a indemnizar ningún tipo de perjuicio a EL ARRENDADOR.

De la misma forma, EL ARRENDADOR declara que los recursos que incorpora para el desarrollo del proyecto proceden de actividades completamente lícitas.

EL ARRENDADOR, se obliga expresamente a entregar a EL ARRENDATARIO, la información veraz y verificable que éste le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que EL ARRENDATARIO requiera. En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, EL ARRENDATARIO tendrá la facultad de dar por terminada la relación jurídica surgida.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'AUTOMAR CALI S.A.S.' around the perimeter and 'PUBLICADO' in the center. The date '2010-11-15' is also visible within the stamp.



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE CON DESTINACIÓN COMERCIAL PARA
LUBRITECA Y LAVADERO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES**

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDADORA:	CAPITALES S.A.S.
NIT:	805.008.800-2
REPRESENTANTE LEGAL:	CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C.	66.995.912 de Cali
ARRENDATARIA:	GO CAR CENTER S.A.S.
NIT:	901.395.564-5
REPRESENTANTE LEGAL Y CODEUDOR SOLIDARIO	CESAR AUGUSTO ALVAREZ MORENO
C.C.	14.622.810
CODEUDOR SOLIDARIO	CARLOS HUMBERTO ARISTIZABAL GIRALDO
C.C.	70.827.837
CODEUDOR SOLIDARIO	PAULO CESAR GARCIA GRANADA
C.C.	14.635.383

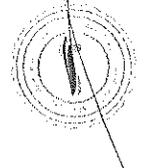
Entre los suscritos a saber se celebra el contrato de arrendamiento que rige por las condiciones que se detallan a continuación.

Aspectos generales:

VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

El canon de arrendamiento se plantea de la siguiente forma:

- Los **TRES (3) PRIMERO MESES**, serán de periodo de gracia. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2020, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de octubre del año 2020.
- Durante los meses **CUATRO (4), CINCO (5) Y SEIS (6)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$5.500.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de noviembre del año 2020, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de enero del año 2021. El precio es más IVA.
- Desde el mes **SIETE (7)**, hasta el mes **DIECIOCHO (18)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **ONCE MILLONES DE PESOS M/L (\$11.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de febrero del año 2021, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2022. El precio es más IVA.
- A partir del mes **DIECINUEVE (19)**, hasta el mes **TREINTA (30)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **TRECE MILLONES DE PESOS M/L (\$13.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2022, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2023. El precio es más IVA.





- A partir del mes **TREINTA Y UNO (31)**, hasta el mes **CUARENTA Y DOS (42)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$16.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2023, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2024. El precio es IVA incluido.
- A partir del mes **CUARENTA Y TRES (43)**, hasta el mes **CINCUENTA Y CUATRO (54)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$17.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2024, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2025. El precio es IVA incluido.
- A partir del mes **CINCUENTA Y CINCO (55)**, el canon se incrementará cada **DOCE (12)** en un valor igual al **CIENTO POR CIENTO (100%)** del **IPC + 2 puntos**, y así sucesivamente. El precio es IVA incluido.

TÉRMINO DE DURACIÓN: El contrato de arrendamiento tendrá una duración de **QUINCE (15)** años contados desde el día **PRIMERO (1º) DE AGOSTO DEL AÑO 2020**.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: acueducto, alcantarillado, recolección de basuras, alumbrado público, teléfono y gas natural domiciliario.

Previa identificación de las partes, el **ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra el **ARRENDATARIO**, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado a local comercial, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – OBJETO: Por medio del presente Contrato, el **ARRENDADOR** entrega a título de arrendamiento al **ARRENDATARIO** el siguiente bien inmueble:

DIRECCION DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO, recibe a título de arrendamiento, quien recibe a su satisfacción, un lote de terreno ubicado en la Carrera 70 No. 12-35 de la ciudad de Santiago de Cali.

Linderos Específicos: Lote de terreno ubicado en la Carrera 70 No. 12-135 con área de (1.441.71) metros cuadrados. El inmueble arrendado se determina por los siguientes linderos: **NORTE:** en extensión aproximada de 70.46 mts, con predio de Humberto Arias, **ORIENTE:** en 23.81 mts, aproximadamente con la Avenida Pasoancho, **SUR:** en 73.16 mts, aproximados con la carrera 70. **OCCIDENTE:** en 23.39 mts, aproximadamente, con predio de Humberto Arias.

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El lote entregado en arrendamiento consta de sus instalaciones de servicios de energía y agua. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe con todos los usos y anexidades que hacen parte del inmueble.



EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además EL ARRENDATARIO estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO faculta en forma expresa e irrevocable al ARRENDADOR para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el ARRENDADOR o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de EL ARRENDATARIO y a cargo del ARRENDADOR.

TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el inmueble para implementar un Lubriteca y Lavadero de Vehículos Automotores.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble EL ARRENDATARIO no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

EL ARRENDATARIO responderá e indemnizará todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el depósito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO, está obligado a obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia. Por último, el **ARRENDATARIO** declara expresamente que el uso del suelo que opera en el inmueble es el adecuado para la operación de su establecimiento de comercio.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El plazo del presente Contrato es de **QUINCE (15) AÑOS**, periodo de tiempo que inicia a partir del día **PRIMERO (1)** del mes de **AGOSTO** del año **DOS MIL VEINTE (2020)** hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de **JULIO** del año **DOS MIL TREINTA Y CINCO (2035)**.



Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado por un plazo de **DOCE (12)** meses, teniendo en cuenta que en las prórrogas se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prórrogas mediante comunicación escrita dada con **DOCE (12)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente a su vencimiento mediante comunicación escrita dada con **DOCE (12)** meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

PARÁGRAFO: El término de iniciación del contrato de arrendamiento se condicionará a la obtención de la licencia de división material del predio de mayor extensión del que forma parte el concedido en arrendamiento, trámite que será realizado por la parte **ARRENDADORA**.

SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, ninguna de las partes podrá darlo por terminado salvo que medie justa causa. Sin embargo, la parte que pretenda la terminación del contrato, deberá pagar los perjuicios que éste hecho le genere a la parte respecto de la cual se pretenda su terminación. Lo anterior adicional al valor establecido como cláusula penal.

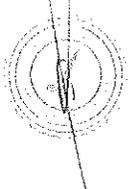
Los perjuicios establecidos son los siguientes:

1. La suma equivalente a **DOCE (12) CANONES MENSUALES DE ARRENDAMIENTOS VIGENTES** a la fecha de terminación injustificada del contrato por cualquiera de las partes.
2. El valor de los daños causados al inmueble establecidos por un evaluador certificado.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una mensualidad, lo constituirá en deudor de la ARRENDADORA.- LA ARRENDATARIA pagará a título de pena una suma equivalente al TRES (3) CÁNONES de arrendamiento el precio mensual del arrendamiento, en el evento de que la mora sea de más de un (1) mes, pero si la mora es menor a treinta (30) días, se pagará un interés moratorio mensual al máximo legal, sobre el último canon de arrendamiento, sin que esto sea causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.



- 
- Los **TRES (3) PRIMERO MESES**, serán de periodo de gracia. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2020, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de octubre del año 2020.
 - Durante los meses **CUATRO (4), CINCO (5) Y SEIS (6)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$5.500.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de noviembre del año 2020, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de enero del año 2021. El precio es más IVA.
 - Desde el mes **SIETE (7)**, hasta el mes **DIECIOCHO (18)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **ONCE MILLONES DE PESOS M/L (\$11.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de febrero del año 2021, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2022. El precio es más IVA.
 - A partir del mes **DIECINUEVE (19)**, hasta el mes **TREINTA (30)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **TRECE MILLONES DE PESOS M/L (\$13.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2022, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2023. El precio es más IVA.
 - A partir del mes **TREINTA Y UNO (31)**, hasta el mes **CUARENTA Y DOS (42)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$16.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2023, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2024. El precio es IVA incluido.
 - A partir del mes **CUARENTA Y TRES (43)**, hasta el mes **CINCUENTA Y CUATRO (54)**, el canon de arrendamiento tendrá un valor de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$17.000.000)**. Periodo comprendido entre el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2024, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2025. El precio es IVA incluido.
 - A partir del mes **CINCUENTA Y CINCO (55)**, el canon se incrementará cada **DOCE (12)** en un valor igual al **CIENTOS POR CIENTO (100%)** del **IPC + 2 puntos**, y así sucesivamente. El precio es IVA incluido.

El canon mensual de arrendamiento deberá ser pagado dentro de los primeros **DIEZ (10)** días calendario por **EL ARRENDATARIO**, a través de depósito en la cuenta corriente número 014-055677 del Banco de Occidente, en formato recaudo en línea, de la cual es titular la sociedad **CAPITALES S.A.S.**

PARAGRAFO 2: MORA EN EL PAGO: En el evento en que los **ARRENDATARIOS** llegaren a incurrir en mora en el pago del canon de arrendamiento, el valor del canon de arrendamiento entre el día 5 y el día 10 se incrementará en un **CINCO POR CIENTO (5%)**, entre el día 11 y el día 15 en un **DIEZ POR CIENTO (10%)**, entre el día 16 y el día 20 en un **QUINCE POR CIENTO (15)** y a partir del día 21 en un **VEINTE POR CIENTO (20%)**. Por ningún motivo se entenderá como prórroga al plazo inicialmente pactado para el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual el contrato se declara incumplido a partir del día **SEIS (6)**.





Ambas partes aceptan que aun en el caso de que EL ARRENDATARIO pague el canon al ARRENDADOR después de vencido el plazo anterior, este pago demorado continuará siendo un incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el ARRENDADOR podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicará una modificación del Contrato, pues sólo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

EL ARRENDATARIO reconocerá y pagará al ARRENDADOR sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratorio mensual equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que haga sus veces, en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento.

EL ARRENDADOR imputará las sumas pagadas por EL ARRENDATARIO primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicará novación ni extinguirá las acciones que tenga El ARRENDADOR contra EL ARRENDATARIO por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA. INCREMENTO DEL PRECIO.

El canon de arrendamiento se incrementará en los términos que lo indica la cláusula **NOVENA** del presente contrato.

DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

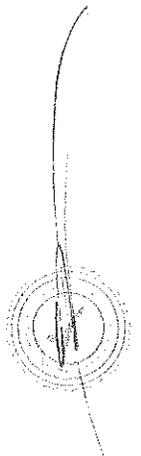
EL ARRENDATARIO podrá hacer mejoras en el inmueble, de manera que las obras de mampostería, que no pudieren ser retiradas a la terminación del contrato quedarán de propiedad del ARRENDADOR, sin que exista ninguna obligación a cargo del ARRENDADOR de pagar su valor a EL ARRENDATARIO.

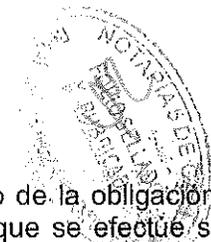
DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra EL ARRENDATARIO en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestarán mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR, a título de perjuicios, una suma equivalente a diez





salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran EL ARRENDATARIO por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico diere lugar a la pérdida del teléfono, EL ARRENDATARIO pagará la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que EL ARRENDATARIO pague y obtenga la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.
- G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL ARRENDATARIO.
- H) Las demás causales establecidas por la ley.

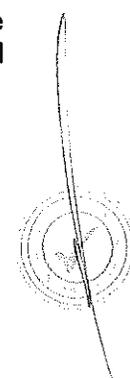
DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. EL ARRENDATARIO renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución de que trata el Artículo 2035 del Código Civil y a la retención del inmueble arrendado que a cualquier título pueda concederles la Ley. Así mismo renuncian a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de el, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.





El ARRENDATARIO pagara por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DECIMO SEPTIMA. VALIDEZ:

El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

DECIMO OCTAVA. MERITO EJECUTIVO:

El presente contrato presta mérito ejecutivo y se asemeja a un pagaré conforme con los artículos 709 y siguientes del Código de Comercio, es por ello, que **EL (LOS) (CO) ARRENDATARIO (S) y/o CODEUDOR (ES) SOLIDARIOS**, mayor (es) y vecino (s) de Cali, identificado (s) como aparece al pie de su (s) respectiva (s) firma (s), quien (es) actúa (n) en nombre propio, se obliga (n) a pagar incondicionalmente a la orden de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **805.008.800-2**, quien es **LA ARRENDADORA**, en la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), los siguientes valores que se llegaren a adeudar a cargo de **EL ARRENDATARIO**:

- a) Cualquier suma de dinero correspondiente al pago de los cánones de arrendamiento causados y no pagados por **EL ARRENDATARIO**;
- b) Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato;
- c) Las sumas causadas y no pagadas por **EL ARRENDATARIO** por concepto de servicios públicos del Inmueble;
- d) Cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por **EL ARRENDATARIO** con ocasión del presente contrato de arrendamiento.

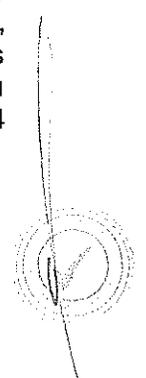
Para todo lo anterior, bastará la sola afirmación hecha por el **ARRENDADOR** del incumplimiento de **EL ARRENDATARIO**, afirmación que sólo podrá ser desvirtuada por **EL ARRENDATARIO** con la presentación de los respectivos recibos de pago.

La fecha de vencimiento, será aquella en que ocurriere el eventual incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las obligaciones estipuladas dentro de este contrato y dará lugar a iniciar la respectiva acción ejecutiva.

Parágrafo: Esta clausula se encuentra amparada con un pagaré en blanco suscrito por arrendataria y los codeudores solidarios, junto con su respectiva carta de instrucciones.

DECIMO NOVENA. SEGUROS.

EL ARRENDATARIO con el fin de garantizar la seguridad de los bienes muebles que se ubicarán dentro del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, tiene la potestad de tomar una póliza contra todo riesgo, pues **EL ARRENDADOR** no responderá por daños, pérdida o hurto de bienes muebles o dinero, así como tampoco responderá por daños ocasionados por situaciones tales como la ocurrencia de un terremoto, incendio, inundación u otra situación similar que constituya fuerza mayor o caso fortuito, conforme con el artículo 64 del Código Civil y normas concordantes.





VIGESIMA. DERECHO DE RETENCIÓN

EL ARRENDATARIO autoriza desde el momento de la suscripción del presente contrato, a que **EL ARRENDADOR** pueda ejercer el derecho de retención consagrado en el artículo 2000 del Código Civil, sobre los bienes muebles y/o artículos que conformen el establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO** que se encuentren dentro del local comercial objeto del contrato de arrendamiento, esto con el fin sufragar las obligaciones adeudadas por LA ARRENDATARIA al arrendador, que nazcan en virtud del presente contrato

VIGESIMA PRIMERA. HABEAS DATA

EL ARRENDATARIO conforme con los artículos 15 y 20 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con la ley 1266 de 2008, autoriza **AL ARRENDADOR**, a reportar en las centrales de riesgo crediticias el comportamiento registrado con ocasión del cumplimiento de las obligaciones contenidas dentro del presente contrato y durante el término de duración del mismo

VIGESIMA SEGUNDA. RENUNCIA AL "GOOD WILL"

EL ARRENDATARIO manifiesta expresamente que en caso de terminación del presente contrato de arrendamiento, por la causa que sea, éste renuncia desde ya a exigir cualquier tipo de indemnización económica, por el "good will", que haya explotado **EL ARRENDATARIO** en el inmueble arrendado.

VIGESIMA TERCERA. EXCLUSIÓN DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

ARRENDATARIA al arrendador, que nazcan en virtud del presente contrato

Las partes pactan de común acuerdo que el presente contrato no forma parte del establecimiento de comercio de **EL ARRENDATARIO**, es por ello, que en el evento en que se efectúe cualquier tipo de venta o negociación similar del establecimiento de comercio de propiedad de **EL ARRENDATARIO**, **EL ARRENDADOR** no está en la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento y le dará derecho a este a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en el presente contrato

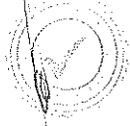
VIGESIMA CUARTA. MEDIDAS PREVENTIVAS CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL CONTRABANDO

Las partes pactan de común acuerdo, que **EL ARRENDATARIO** no podrá almacenar ningún tipo de mercancía que haya sido adquirida a cualquier título sin cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad legal colombiana, especialmente con la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, así mismo, tampoco podrá desarrollar actividades que contravengan conductas tipificadas expresamente en el código penal colombiano, en el estatuto anticontrabando (Ley 1762 del año 2015), ley contra el lavado de activos, ley 30 de 1986 y las normas que las llegaren a remplazar, modificar o adicionar, de acuerdo con lo anterior **EL ARRENDATARIO** responderá económicamente por cualquier tipo de perjuicio causado por cualquier tipo de medida legal (sellamiento del inmueble, extinción de dominio, decomiso, incautación, medida cautelar o cualquier otra denominación que reciba) adoptada por la autoridad administrativa o judicial competente que atente o vulnere cualquier tipo de derechos al **ARRENDADOR**, más especialmente el derecho a la propiedad.





NOTIFICACION JUDICIAL	Calle 9 61-60
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	Augusto-2024@hotmail.com
CELULAR	3124879020
	<i>Carlos Humberto Aristizabal</i>
CODEUDOR SOLIDARIO	CARLOS HUMBERTO ARISTIZABAL GIRALDO
CÉDULA DE CIUDADANIA	70.827.837
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL	Calle 27 # 40-46
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	colmeny.chu87@hotmail.com
CELULAR	3108219529
	<i>Paulo César García G.</i>
CODEUDOR SOLIDARIO	PAULO CESAR GARCIA GRANADA
CÉDULA DE CIUDADANIA	14.635.383
DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL	Calle 9 # 61-60
CIUDAD	Cali
CORREO ELECTRÓNICO	paulo Cesar Garcia@hotmail.com
CELULAR	3147029545





Oscar Franco <of@oscarfrancoabogados.com>

RV: Contrato Final

1 mensaje

Diana Rojas <cartera@inversioneszoilita.com>
Para: ABOGADO NUEVO <of@oscarfrancoabogados.com>

6 de mayo de 2022, 16:54



Diana Rojas

Cartera

Tel: 316 692 3162

cartera@inversioneszoilita.com

Inversiones Zoilita

Calle 30 Norte # 5N - 07

Tel: (032) 661 7510

recepcion@inversioneszoilita.com

De: OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON <of@oscarfrancoabogados.com>

Enviado: viernes, 26 de julio de 2019 10:26 a. m.

Para: jcamilosanchez7@hotmail.com <jcamilosanchez7@hotmail.com>; Inversiones Zoilita SA <sub-gerencia@inversioneszoilita.com>; Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>

Asunto: Contrato Final

Buen día Sr Camilo.

De acuerdo con el correo recibido por parte de la Srta Sonia, revisé el contrato con los ajustes que usted realizó y considero lo siguiente:

Frente al periodo de gracia, no hay inconveniente, lo único que exigimos es que el primer canon de arrendamiento se pague de forma inmediata, siendo los 2 meses de gracia el 2 y 3 mes del contrato.

El IPC más los 4 puntos. Aprobado.

Se incluyó en la cláusula del mérito ejecutivo un párrafo dentro del cual se indica que dicha cláusula se encuentra amparada con un pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones.

Respecto del poder considero lo siguiente:

1. El poder va dirigido a Inversiones Zoilita, y la arrendataria es Capitales S.A.S.
2. El poder va dirigido a título personal solamente, debe ir dirigido en nombre propio y en representación legal de Sagocol.
3. No está autorizando a firmar el pagaré ni la carta de instrucciones.

Quedo atento a cualquier inquietud o comentario.

Cordial saludo,

--

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON

Abogado

Santiago de Cali

Celular: 300-5302811

E-mail: of@oscarfrancoabogados.com



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CAPITALES - SABOCOL (26 JULIO 2019Ç9.doc

80K



Oscar Franco <of@oscarfrancoabogados.com>

RV: CONTRATO REVISADO CON CAMBIOS

3 mensajes

Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>
Para: ABOGADO NUEVO <of@oscarfrancoabogados.com>

26 de julio de 2019, 7:59

De: Juan Camilo Sanchez <jcamilosanchez7@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 25 de julio de 2019 11:30:16 p. m.**Para:** Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>**Asunto:** CONTRATO REVISADO CON CAMBIOS

Buenas noches

Adjunto envio nuevamente contrato con unos pequeños cambios pues en el precio del canon se hablaba de 14.000.000 incluido IVA y creemos que podría ser confuso al momento de una variación en el IVA, así que se describió exactamente cual era el valor del canon mas el respectivo impuesto.

Igual en este correo adjunto el poder para que sea revisado por su abogado adjuntarlo al contrato y firmarlo

Muchas gracias

Cordialmente

JUAN CAMILO SANCHEZ
Cel. 316 4239079

De: Juan Camilo Sanchez <jcamilosanchez7@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 25 de julio de 2019 5:58 p. m.**Para:** Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>**Asunto:** CONTRATO REVISADO

Buenas tardes

Adjunto envio contrato con las modificaciones conversadas telefonicamente y subrayadas, tambien adjunto el poder para que sea revisado por su abogado.

Quedo atento a sus comentarios, la idea seria poder tenerlo firmado mañana.

Por favor confirmar recibido.

Muchas gracias

Saludos

De: Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>
Enviado: miércoles, 24 de julio de 2019 5:38 p. m.
Para: jcamilosanchez7@hotmail.com <jcamilosanchez7@hotmail.com>
Asunto: CONTRATO

2 adjuntos

 **PODER INVERSIONES ZOILITA.pdf**
4056K

 **Revisado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SAGOCOL.doc**
82K

Diana Rojas <cartera@inversioneszoilita.com>
Para: ABOGADO NUEVO <of@oscarfrancoabogados.com>

6 de mayo de 2022, 16:53



Diana Rojas
Cartera
Tel: 316 692 3162
cartera@inversioneszoilita.com

Inversiones Zoilita
Calle 30 Norte # 5N – 07
Tel: (032) 661 7510
recepcion@inversioneszoilita.com



De: Juan Camilo Sanchez <jcamilosanchez7@hotmail.com>

Enviado: jueves, 25 de julio de 2019 11:30 p. m.

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

2 adjuntos

 **PODER INVERSIONES ZOILITA.pdf**
4056K

 **Revisado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SAGOCOL.doc**
82K

Diana Rojas <cartera@inversioneszoilita.com>
Para: ABOGADO NUEVO <of@oscarfrancoabogados.com>

6 de mayo de 2022, 16:53



Diana Rojas
Cartera
Tel: 316 692 3162
cartera@inversioneszoilita.com

Inversiones Zoilita
Calle 30 Norte # 5N – 07
Tel: (032) 661 7510
recepcion@inversioneszoilita.com



De: Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>
Enviado: viernes, 26 de julio de 2019 7:59 a. m.
Para: ABOGADO NUEVO <of@oscarfrancoabogados.com>
Asunto: RV: CONTRATO REVISADO CON CAMBIOS

[El texto citado está oculto]

2 adjuntos

 **PODER INVERSIONES ZOILITA.pdf**
4056K

 **Revisado CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SAGOCOL.doc**
82K



Oscar Franco <of@oscarfrancoabogados.com>

Contrato de arrendamiento, pagaré y carta de instrucciones

1 mensaje

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON <of@oscarfrancoabogados.com> 26 de julio de 2019, 13:00
Para: jcamilosanchez7@hotmail.com, Inversiones Zoilita SA <sub-gerencia@inversioneszoilita.com>, Sonia Bedoya <cartera@inversioneszoilita.com>

Buen día Camilo.

De acuerdo con la conversación telefónica, por medio del presente te remito el contrato de arrendamiento con pagaré y carta de instrucciones, para que por favor lo hagas firmar y autenticar de la señora Aura.

Debes enviar a nuestra oficina los documentos junto con el soporte de la consignación para proceder a la firma de la Dra Lorena Ordoñez.

Cordial saludo,

--

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON

Abogado

Santiago de Cali

Celular: 300-5302811

E-mail: of@oscarfrancoabogados.com

2 adjuntos



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CAPITALES - SABOCOL (26 JULIO 2019).doc

80K



PAGARÉ EN BLANCO Y CARTA DE INSTRUCCIONES CAPITALES - SAGOCOL (23 JULIO 2019).doc

39K

Señor
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE MAYOR CUANTIA DE CALI (REPARTO)
Ciudad

Proceso: Ejecutivo de Mayor Cuantía
Demandante: Capitales S.A.S.
Nit: 805.008.800-2
Demandadas: Importaciones Sagocol S.A.S.
Nit: 900.552.629-5
Aura Cecilia Gómez Pineda
C.C. 43.401.471
Asunto: Demanda

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON, abogado en ejercicio, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali (Valle del Cauca), identificada con el Nit: 805.008.800-2, y representada legalmente por la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, mayor y vecina de Santiago de Cali (Valle del Cauca), identificada con la cédula de ciudadanía número 66.995.912 de Cali, por medio del presente escrito, procedo a instaurar ante su Despacho, **DEMANDA EJECUTIVA DE MAYOR CUANTIA** contra las siguientes personas:

- La sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, identificada con el Nit: 900.552.629-5, representada legalmente por su gerente, o por quien haga sus veces.
- La señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.401.471.

Para que con su citación y en audiencia y en sentencia que cause ejecutoria, sea condenada a pagar los siguientes conceptos:

PRETENSIONES:

Sírvase Señor Juez, librar **MANDAMIENTO DE PAGO**, a favor de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, representada legalmente por la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS** y en contra de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ**, o por quien haga sus veces, por las siguientes pretensiones:

1. A pagar como capital la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**, por la obligación contenida en el pagaré número 001 fechado del día 3 de febrero del año 2020, suscrito por la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, quien actuó y se obligó en nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
2. Por el valor de los **INTERESES DE MORA** sobre la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**, desde el día 5 de febrero del año 2020, hasta que se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa de interés bancario corriente que están cobrando los bancos por los créditos ordinarios de libre asignación incrementados en un cincuenta por ciento (50%), certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia así: los créditos ordinarios tienen una tasa máxima autorizada de interés corriente efectivo anual del **18,08%**, lo cual atendiendo al artículo

305 del Código Penal, nos permite cobrar hasta un **9,04%** adicional como interés moratorio, **DANDO UNA TASA DEL 27,18 ANUAL O 2,26% MENSUAL.**

3. A pagar así mismo, las costas, gastos judiciales, agencias en derecho y honorarios de abogado que implique la ejecución.

HECHOS

1. La sociedad **CAPITALES S.A.S.**, tiene como objeto social, el arrendamiento de bienes inmuebles propios y de terceros.
2. En el ejercicio de su objeto social, la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, arrendó un inmueble ubicado en la carrera 70 #12-35 en la ciudad de Santiago de Cali, a la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
3. El contrato de arrendamiento fue suscrito por la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, quien actuó en calidad de representante legal suplente de la sociedad **ARRENDATARIA IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y se obligó en nombre propio en calidad de **CODEUDORA SOLIDARIA**, de las obligaciones contraídas en dicho contrato por la arrendataria.
4. El contrato de arrendamiento tenía una vigencia de **DIEZ (10) AÑOS**, por el periodo comprendido desde el día **PRIMERO (1º)** del mes de agosto del año 2019, hasta el día **TREINTA Y UNO (31)** del mes de julio del año 2029.
5. Con el fin de garantizar las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento, la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, suscribió en nombre propio como **CODEUDORA SOLIDARIA** y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, el pagaré número 001 en blanco junto con la respectiva carta de instrucciones.
6. El valor mensual del canon de arrendamiento se estableció en la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706)**, más IVA, esto en la medida en que mi representada es responsable de dicho tributo.
7. En la cláusula **SÉPTIMA** del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se estableció que:

"Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, ninguna de las partes podrá darlo por terminado salvo que medie justa causa. Sin embargo, la parte que pretenda la terminación del contrato, deberá pagar los perjuicios que éste hecho le genere a la parte respecto de la cual se pretenda su terminación. Lo anterior adicional al valor establecido como cláusula penal.

Los perjuicios establecidos son los siguientes:

1. La suma equivalente a **DOCE (12) CÁNONES MENSUALES DE ARRENDAMIENTOS VIGENTES** a la fecha de terminación injustificada del contrato por cualquiera de las partes...."
8. Así mismo en la cláusula **OCTAVA** del contrato se estableció como cláusula penal la suma equivalente a **TRES (3) CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.**

9. La señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, dio terminación sin justa causa al contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, y la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, generándose automáticamente el cobro de la indemnización de perjuicios contemplada en la cláusula **SÉPTIMA** y la cláusula penal, contemplada en la cláusula **OCTAVA** ambas del contrato de arrendamiento.
10. La representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, requirió a la representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, para que realizara el pago de la cláusula penal y de la respectiva indemnización de perjuicios, valor que asciende a la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**.
11. Pese al requerimiento, ni la sociedad **ARRENDATARIA**, ni la **CODEUDORA**, realizaron el pago del dinero adeudado.
12. La representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, procedió a diligenciar el pagaré en blanco número 001 por las sumas adeudadas, tal y como lo autorizó la representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, a través de la respectiva carta de instrucciones.
13. La obligación contenida en el título valor, pagaré, es expresa, clara y actualmente exigibles; además están amparados por la presunción legal de autenticidad que consagra el Código General del Proceso y se trata de títulos ejecutivos.
14. La representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, me confirió poder especial para instaurar la respectiva demanda ejecutiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como disposiciones legales aplicables las siguientes: artículo 619 a 621, 671 al 711 del Código de Comercio; artículos 25, 26, 28, 244, 422, 424, 430, 431, 438 y 440 y demás normas concordantes del Código General del Proceso.

COMPETENCIA Y CUANTIA

Es usted competente señor Juez Civil Municipal Mayor Cuantía de Cali, pues se trata de un proceso ejecutivo de mayor cuantía, pues las pretensiones (capital más intereses):

• Capital	\$176.470.590
• Intereses aproximados	\$23.929.412
• Total	\$200.400.002

Son superiores a 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tal como lo instruye el artículo 25 de la Ley 1564 de 2012, por el domicilio de las partes y por el lugar de cumplimiento de la obligación.

PROCEDIMIENTO

Debe dársele el trámite de que trata el artículo 430 y s.s. del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Para que sean tenidas como pruebas en la presente demanda, aporto los siguientes documentos:

1. Pagaré número 001, suscrito por la señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, quien se obligó a nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.** (Un (1) folio)
2. Carta de instrucciones correspondiente al pagaré número 001, suscrito por la señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, quien actuó en nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.** (Un (1) folio)
3. Contrato de arrendamiento suscrito por la señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, quien se obligó en nombre propio en calidad de codeudora solidaria y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, quienes ostentaron la calidad de codeudoras solidarias. (Nueve (9) folios)

ANEXOS

- Los enunciados en el acápite de pruebas.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **Capitales S.A.**
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
- Poder para actuar. (Un (1) folios)
- Escrito de medidas cautelares.

NOTIFICACIONES

La parte demandada:

El representante legal de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, recibirá las notificaciones en la calle 14 #7-75 local 5 de la ciudad de Santiago de Cali, teléfono (2) 8899212, correo electrónico sagocol@hotmail.com.

La señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, recibirá las notificaciones en la calle 14 #7-75 local 5 de la ciudad de Santiago de Cali, teléfono (2) 8899212, correo electrónico sagocol@hotmail.com.

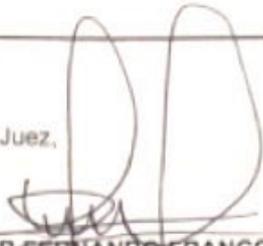
La parte demandante:

El representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, recibirá las notificaciones en la calle 30N #5N-07 barrio San Vicente de la ciudad de Santiago de Cali. Teléfono (2) 6617510, correo electrónico subgerencia@inversioneszoilita.com, of@oscarfrancoabogados.com.

Apoderado de la parte demandante:

El suscrito recibirá las notificaciones en la secretaría de su Despacho, o la calle 30N #5N-07 barrio San Vicente de la ciudad de Santiago de Cali, teléfono (2) 6617510, correo electrónico of@oscarfrancoabogados.com, celular 300-5302811.

Señor Juez,



OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON
C.C. 14.624.589 de Cali
T.P. 178.079 del C. S. de la J.

...SOCIETY INCORPORATED, registrada en Colombia
...número de identificación número 43.421.471.

...sujeto de las regulaciones Monetarias

1.1. El demandado Raffinora es hijo de matrimonio conyugal nacido el 24 de mayo de 1968 en el municipio de Páez del Departamento del Cauca, hijo de los señores Aurelio García García y María Mercedes García García.

1.2. El demandado Raffinora es hijo de matrimonio conyugal nacido el 24 de mayo de 1968 en el municipio de Páez del Departamento del Cauca, hijo de los señores Aurelio García García y María Mercedes García García.

1.3. El demandado Raffinora es hijo de matrimonio conyugal nacido el 24 de mayo de 1968 en el municipio de Páez del Departamento del Cauca, hijo de los señores Aurelio García García y María Mercedes García García.

1.4. El demandado Raffinora es hijo de matrimonio conyugal nacido el 24 de mayo de 1968 en el municipio de Páez del Departamento del Cauca, hijo de los señores Aurelio García García y María Mercedes García García.

2. El embargo y secuestro de las cuentas corrientes de ahorros, CDT, o cualquier otro instrumento que produzca y sus deudores en las entidades bancarias Banco Popular S.A., Banco de Occidente S.A., Banco Davivienda S.A., Banco Mercantil S.A., Banco HNA Colombia S.A., Banco del Comercio Exterior S.A., Banco Gaja Social S.A., Banco de Bogotá S.A., Banco Financiero Colombiano S.A., Banco AV Héro S.A., Banco Agrario S.A., Banco HBC S.A., y Banco Sudamericano S.A., Banco Colombia S.A., Finca S.A., Banco Páez S.A.

3. El embargo y secuestro de todas las fiducias o participaciones subscritas con el objeto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la demandada Alianza Financiera S.A., Financiera de Occidente S.A., Financiera S.A., Colmena Financiera, Financiera,

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (REPARTO)
Ciudad

Proceso:	Ejecutivo de Mayor Cuantía
Demandante:	Capitales S.A.S. Nit: 805.008.800-2
Demandadas:	Importaciones Sagocol S.A.S. Nit: 900.552.629-5 Aura Cecilia Gómez Pineda C.C. 43.401.471
Asunto:	Medida cautelar

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON, abogado en ejercicio, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, e identificada con el Nit: **805.008.800-2**, representada legalmente por la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS**, mayor y vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **66.995.912** de Cali, por medio del presente escrito, le solicito respetuosamente, se sirva decretar las siguientes medidas cautelares con el carácter de previas contra de las siguientes personas:

- La sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con el Nit: **900.552.629-5**.
 - La señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, domiciliada en Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **43.401.471**.
1. El embargo y posterior secuestro de los siguientes bienes inmuebles:
 - 1.1. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-845978 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual es de propiedad de la señora Aura Cecilia Gómez Pineda.
 - 1.2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-846159 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual es de propiedad de la señora Aura Cecilia Gómez Pineda.
 - 1.3. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-846069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual es de propiedad de la señora Aura Cecilia Gómez Pineda.
 - 1.4. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-121679 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual es de propiedad de la sociedad Importaciones Sagocol S.A.S.
 2. El embargo y secuestro de las cuentas corrientes, de ahorros, CDT, o cualquier otra denominación que reciba y que se encuentren en los siguientes bancos: Banco Popular S.A., Banco de Occidente S.A., Banco Davivienda S.A., Banco Bancolombia S.A., Banco BBVA Colombia S.A., Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., Banco Caja Social S.A., Banco de Bogotá S.A., Banco Scotiabank Colpatria S.A., Banco AV Villas S.A., Banco Agrario S.A., Banco HSBC S.A., y Banco Sudameris S.A., Banco Coomeva S.A., Finesa S.A., Banco Finandina S.A.
 3. El embargo y secuestro de todos los fideicomisos o patrimonios autónomos que tengan en las siguientes entidades: Alianza Fiduciaria S.A., Fiduciaria de Occidente S.A., Fiducoomeva S.A., Colmena Fiduciaria, Fiduprevisora,

Occidente S.A., Fiducoomeva S.A., Colmena Fiduciaria, Fiduprevisora, Gestión Fiduciaria, Itau, Fiduciaria Bogotá, Fiduciaria Bancolombia, Credicorp Capital Fiduciaria, Fiduciaria Popular, Fiduciaria Central, All Funds Bank, Fiduciaria BBVA, Fiduciaria Colpatría, Fiducoldex, Fiduciaria Corficolombiana.

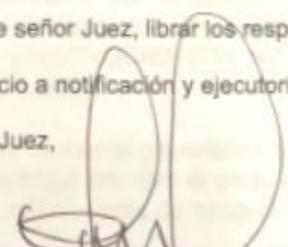
4. El embargo y secuestro en bloque de los siguientes establecimientos de comercio:
 - 4.1. Establecimiento de comercio denominado Divinas Fantasy matriculado bajo el número 53420902 de la Cámara de Comercio de Medellín de propiedad de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
 - 4.2. Establecimiento de comercio matriculado bajo el número 854115-2 de la Cámara de Comercio de Cali, de propiedad de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
 - 4.3. Establecimiento de comercio denominado "La Galaxia de la Fantasía #2" matriculado bajo el número 548648 de la Cámara de Comercio de Cali, de propiedad de la señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA.**

Los anteriores bienes los denuncio bajo la gravedad del juramento como de propiedad de las personas demandadas.

Sírvase señor Juez, librar los respectivos oficios.

Renuncio a notificación y ejecutoria de la decisión favorable.

Señor Juez,



OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON
C.C. 14.624.589 de Cali
T.P. 178.079 del C.S. de la J.

Señor
JUEZ CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE CALI (REPARTO)
Ciudad

Proceso: Ejecutivo de Mayor Cuantía
Demandante: Capitales S.A.S.
Nit: 805.008.800-2
Demandadas: Importaciones Sagocol S.A.S.
Nit: 900.552.629-5
Aura Cecilia Gómez Pineda
C.C. 43.401.471
Asunto: Otorgamiento de poder

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS, mayor y vecina de Santiago de Cali, identificada como aparece al pie de mi respectiva firma, actuando en calidad de gerente y representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, identificada con el Nit: 805.008.800-2, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio, pleno y suficiente al abogado **OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON**, mayor y vecino de Cali, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, para que en mi nombre y representación presente, tramite y lleve hasta su terminación, demanda ejecutiva de mayor cuantía, contra la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, identificada con el Nit: 900.552.629-5 y la señora **AURA CECILIA GOMEZ PINEDA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.401.471, por la obligación contenida en el pagaré número 001 fechado del día 3 de febrero del año 2020, por la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**.

Por los intereses generados a partir del día 5 del mes de febrero del año 2020, hasta que se haga efectivo el pago de la obligación principal, agencias en derecho y honorarios profesionales de abogado.

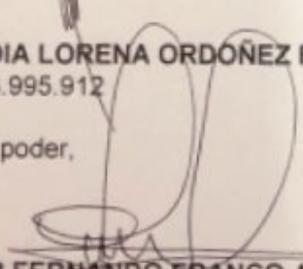
El abogado que designo goza de todas las facultades inherentes a su mandato, tales como conciliar, transigir, sustituir, recibir, desistir, presentar escrito de medidas cautelares, tacha de falsedad y reasumir el presente poder y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso.

Señor Juez,

Otorgo poder,

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS
C.C. 66.995.912

Acepto poder,


OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCON
C.C. 14.624.589 de Cali
T.P. 178.079 del C. S. de la J.

Doctora
KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
Juez Quince Civil Municipal de Cali
Ciudad

Proceso: Verbal
Radicado: 2021-00696-00
Demandantes: Importaciones Sagocol S.A.S.
Nit: 900.552.629-5
Aura Cecilia Gómez Pineda
C.C. 43.401.471
Demandada: Capitales S.A.S.
Nit: 805.008.800-2
Asunto: Excepciones previas

OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN, mayor y vecino de Santiago de Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado en ejercicio, obrando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, domiciliada en Santiago de Cali (Valle del Cauca), identificada con el **NIT: 805.008.800-2**, por medio del presente escrito, procedo a formular como escrito de **EXCEPCIONES PREVIAS** tal y como lo prescribe el artículo 100 del Código General del Proceso, para que previo al trámite del proceso, con su citación y en audiencia proceda su Despacho a efectuar las siguientes:

I. DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada la excepción previa de pleito pendiente, consagrada en el numeral 8º del artículo 100 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Condenar a la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y a la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, como parte demandante dentro de la referencia al pago de las costas del proceso.

TERCERO: Condenar a la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y a la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, al pago de los perjuicios causados con la presente acción.

La solicitud encuentra fundamento en los siguientes:

II. HECHOS

1. El día 1º de agosto del año 2019, la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, suscribió en calidad de **ARRENDADORA**, un contrato de arrendamiento con la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, en calidad de arrendataria y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, en calidad de **CODEDUDORA SOLIDARIA**.
2. El contrato tenía como objeto entregar a título de arrendamiento el inmueble tipo lote de terreno de 1.441,71 metros cuadrados, ubicado en la carrera 70 #12-35 de la ciudad de Santiago de Cali.

3. El contrato de arrendamiento fue suscrito por un periodo de tiempo de **DIEZ (10) AÑOS**, así mismo, se pactó como precio del canon de arrendamiento mensual, la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706)**, más **IVA**.
4. En el numeral 1º de la **CLÁUSULA SÉPTIMA**, del contrato de arrendamiento, las partes pactaron por concepto de indemnización de perjuicios por una eventual terminación sin justa causa del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria, el pago de una suma equivalente a **DOCE (12) cánones** de arrendamiento a favor de la arrendadora, así mismo, en la **CLÁUSULA OCTAVA** del mismo contrato, se pactó como cláusula penal la suma de **TRES (3) cánones** de arrendamiento.
5. El día 31 de enero del año 2020, la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, dio terminación unilateralmente y sin justa causa al contrato de arrendamiento y dejó el inmueble abandonado a su suerte, obviando hacer la entrega de conformidad con el inciso segundo del artículo 385 del Código General del Proceso, que reza:

“ARTÍCULO 385. OTROS PROCESOS DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA. Lo dispuesto en el artículo precedente se aplicará a la restitución de bienes subarrendados, a la de muebles dados en arrendamiento y a la de cualquier clase de bienes dados en tenencia a título distinto de arrendamiento, lo mismo que a la solicitada por el adquirente que no esté obligado a respetar el arriendo.

También se aplicará, en lo pertinente, a la demanda del arrendatario para que el arrendador le reciba la cosa arrendada. En este caso si la sentencia fuere favorable al demandante y el demandado no concurre a recibir la cosa el día de la diligencia, el juez la entregará a un secuestro, para su custodia hasta la entrega a aquel, a cuyo cargo correrán los gastos del secuestro.”

6. En la medida en que la terminación del contrato de arrendamiento por parte de la arrendataria fue sin justa causa, la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y su **CODEUDORA SOLIDARIA**, la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, se hicieron deudoras a favor de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, de la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**, es decir, el equivalente a **QUINCE (15) cánones** de arrendamiento.
7. La representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, me confirió poder para instaurar la respectiva demanda ejecutiva para el cobro de las obligaciones a cargo de la sociedad arrendataria y la codeudora solidaria.
8. El suscrito apoderado instauró la demanda ejecutiva y correspondió por reparto al **JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, bajo el radicado **76001310301420200016000**.
9. Las partes en dicho proceso son las siguientes:
 - **Demandante:** Capitaless S.A.S.

- **Demandados:** Importaciones Sagocol S.A.S., y Aura Cecilia Gómez Pineda

10. Las pretensiones dentro de dicha acción compulsiva fueron las siguientes:

“PRETENSIONES:

Sírvase Señor Juez, **librar MANDAMIENTO DE PAGO**, a favor de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, representada legalmente por la señora **CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS** y en contra de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ**, o por quien haga sus veces, por las siguientes pretensiones:

1. A pagar como capital la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**, por la obligación contenida en el pagaré número 001 fechado del día 3 de febrero del año 2020, suscrito por la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, quien actuó y se obligó en nombre propio y en calidad de representante legal suplente de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
2. Por el valor de los **INTERESES DE MORA** sobre la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590)**, desde el día 5 de febrero del año 2020, hasta que se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa de interés bancario corriente que están cobrando los bancos por los créditos ordinarios de libre asignación incrementados en un cincuenta por ciento (50%), certificados por la Superintendencia Financiera de Colombia así: los créditos ordinarios tienen una tasa máxima autorizada de interés corriente efectivo anual del **18,08%**, lo cual atendiendo al artículo 305 del Código Penal, nos permite cobrar hasta un **9,04%** adicional como interés moratorio, **DANDO UNA TASA DEL 27,18 ANUAL O 2,26% MENSUAL.**
3. A pagar así mismo, las costas, gastos judiciales, agencias en derecho y honorarios de abogado que implique la ejecución.”

11. El valor total de las pretensiones económicas plasmadas en el numeral 1º de dichas pretensiones se obtuvo de la siguiente forma:

- 11.1. Indemnización de perjuicios pactados en el numeral 1º de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, que corresponde a multiplicar el valor del canon de arrendamiento, **ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706)**, por **DOCE (12)**, se obtiene la suma de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/L (\$141.176.472)**.
- 11.2. Cláusula penal pactada en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, que corresponde a multiplicar el valor del canon de arrendamiento, **ONCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y**

CUATRO MIL SETECIENTOS SEIS PESOS M/L (\$11.764.706), por TRES (3), se obtiene la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M/L (\$35.294.118).

12. Dentro del proceso de la referencia, el día 8 de febrero del año 2021, el Despacho notificó por estados electrónicos, el auto que libró mandamiento de pago, por la suma de **CIENTO SETENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/L (\$176.470.590).**
13. La sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, confirieron poder al abogado **SEBASTIÁN JIMÉNEZ OROZCO**, mismo que ostenta la calidad de apoderado en el presente proceso, para que ejerciera la defensa dentro de la acción compulsiva.
14. El apoderado judicial de las accionadas interpuso recurso contra el auto que libró mandamiento de pago, así mismo interpuso recurso contra el auto que decretó las medidas cautelares.
15. Ninguno de los recursos prosperó y el Despacho continuó con el trámite del proceso.
16. En las pretensiones de defensa dentro de la acción compulsiva, el apoderado judicial solicitó lo siguiente:
 - “5.1. Absuelva a mis representadas de la totalidad de las pretensiones formuladas por Capitales S.A.S.
 - 5.2. Condene en costas a la sociedad Capitales S.A.S. e incluya el monto de agencias en derecho dispuesto por las normas vigentes expedidas por el Consejo Superior de la Judicatura.
 - 5.3. Condene a Capitales S.A.S. al pago de los perjuicios ocasionados a Importaciones Sagocol S.A.S. y Aura Cecilia Gómez, causados como consecuencia de la práctica de medidas cautelares, en el monto que resulte probado en el incidente de liquidación de perjuicios que se inicie de manera posterior.
 - 5.4. En el evento en que el despacho declare probada la existencia de nulidad relativa del contrato de arrendamiento, pagaré y carta de instrucciones, solicito que se ordene las restituciones mutuas y pagos a que haya lugar, conforme a lo probado en este proceso.”
17. Es de resaltar señora Juez, que dentro del proceso ejecutivo que cursa en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, la accionada en las pretensiones de la defensa solicita que se condene al pago de los perjuicios.
18. En la demanda que nos ocupa en este Despacho, el mismo apoderado de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA**, pretende el resarcimiento de los perjuicios, a cargo de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**
19. De acuerdo con lo expuesto anteriormente y con fundamento en el numeral 8º del artículo 100 del Código General del Proceso, es evidente que se encuentra un pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el

mismo asunto, razón por la cual, el Despacho debe declarar la prosperidad de dicha excepción previa.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el numeral 8° del artículo 100 de Código General del Proceso y demás normas concordantes.

IV. PRUEBAS

Solicito se tengan como tales:

1. Contrato de arrendamiento suscrito el día 1 de agosto de 2019 entre las sociedades **CAPITALES S.A.S.**, e **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**
2. Pagaré y carta de instrucciones suscrito por la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA.**
3. Demanda que se tramita en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado **76001310301420200016000.**
4. Auto que libra mandamiento de pago dentro del proceso ejecutivo que se tramita en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado **76001310301420200016000.**
5. Escrito de excepciones previas propuestas por el abogado de la sociedad **IMPORTACIONES SAGOCOL S.A.S.**, y la señora **AURA CECILIA GÓMEZ PINEDA.**
6. Auto que fija fecha para la audiencia inicial dentro del proceso que se tramita en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Cali, bajo el radicado **76001310301420200016000.**

VI. ANEXOS

1. Todas las documentales enunciadas en el acápite de pruebas.
2. Poder para actuar.
3. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**

VII. PROCESO DE COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los artículos 100 y 101 del Código General del Proceso.

Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

VIII. NOTIFICACIONES

La parte demandada:

El representante legal de la sociedad **CAPITALES S.A.S.**, recibirá las notificaciones en la carrera 2 A Oeste #5-60 de la ciudad de Santiago de Cali. Teléfono 315-4116301, correo electrónico contabilidad@grupohaz.com.co, subgerencia@grupohaz.com.co..

Apoderado de la parte demandante:

El suscrito recibirá las notificaciones en la secretaría de su Despacho, o en carrera 2 A Oeste #5-80 barrio Arboleda de la ciudad de Santiago de Cali, celular 300-5302811, correo electrónico of@oscarfrancoabogados.com.

Señor Juez,



OSCAR FERNANDO FRANCO ALARCÓN
C.C. 14.624.589 de Cali
T.P. 178.079 del C. S. de la J.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, Octubre 01 de 2013

ARRENDADOR: CAPITALES LTDA

ARRENDATARIO: DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA. S. EN C. Nit.890.332.834-1

CONDICIONES GENERALES

Por una parte, la Sociedad CAPITALES LTDA identificada con el Nit. 805.008.800-2, Representante Legal la señora CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ identificada con la cedula de ciudadanía numero 66.995.912, que en este documento se denomina el ARRENDADOR.

Por otra parte, la señora MAGDALENA ZUÑIGA RAYO identificada con cédula de ciudadanía número 38.958.977 de Cali, con domicilio en Cali, quien obra en su propio nombre y en representación de DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA. S. EN C. Con Nit. 890.332.834-1, quien contrata en forma solidaria y en este documento se denomina EL ARRENDATARIO.

Ambas partes declaran que celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERA: DIRECCION DEL INMUEBLE: El ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO, y a título de arrendamiento, quien declara recibir a su satisfacción, el lote terreno ubicado en la Calle 13 No. 69-78 de la Ciudad de Cali.

Linderos Específicos: un lote terreno de 1.608 Metros cuadrados aproximadamente, con servicios situado en Cali, en la dirección Calle 13 No. 69-78 el cual se determina por los siguientes linderos: NORTE: Con propiedad del Señor Humberto Arias. SUR: Con propiedad del Señor Humberto Aria. OCCIDENTE: Con propiedad del Señor Heriberto Gómez Y otros. ORIENTE: Con Avenida Pasoancho o Calle 13.

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado de uso y conservación y consta de sus instalaciones y servicios de energía, agua. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe con todos los bienes y elementos que hacen parte del inmueble, salvo el deterioro correspondiente al buen uso del inmueble. Por separado se firma un inventario del

Inmueble y demás bienes que se entrega a EL ARRENDATARIO, el cual hace parte del presente Contrato.

Para efectos de la restitución anterior, EL ARRENDATARIO hará todas las reparaciones, pinturas, retoques y reemplazos que sean necesarios para que el inmueble se entregue al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibe EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además EL ARRENDATARIO estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO faculta en forma expresa e irrevocable al ARRENDADOR para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el ARRENDADOR o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de EL ARRENDATARIO y a cargo del ARRENDADOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de venta del inmueble objeto del presente contrato, EL ARRENDADOR avisara con antelación no inferior a 3 meses sobre la venta del inmueble arrendado para que el ARRENDATARIO efectúe la entrega del mismo al ARRENDADOR. La presente causal convenida entre el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO no dará lugar a efectuar indemnización alguna al ARRENDATARIO y tampoco se requerirá efectuar requerimiento alguno, bastando solo con la comunicación escrita de la situación de venta del inmueble arrendado efectuada por el ARRENDADOR al ARRENDATARIO. La entrega del inmueble que haga el ARRENDATARIO AL ARRENDADOR se realizara conforme a las estipulaciones contenidas en el presente contrato de arrendamiento.

TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el inmueble para un negocio comercial de Ferretería.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble EL ARRENDATARIO no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

EL ARRENDATARIO responderá e indemnizara todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el deposito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO esta obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El plazo del presente Contrato es de Cinco años, a partir del primero (01) del mes de Octubre del año Dos Mil Trece (2013) hasta el Treinta (30) de Septiembre del año Dos Mil Dieciocho (2018)

Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado a partir del 1 de Octubre de 2018 por un plazo de un año, y cada año que se prorrogue se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prórrogas mediante comunicación escrita dada con tres meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente a su vencimiento mediante comunicación escrita dada con tres meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, el ARRENDADOR podrá darlo por terminado unilateralmente mediante comunicación escrita y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres cánones de arrendamiento.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente mediante comunicación escrita y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres cánones de arrendamiento.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon o precio del arrendamiento se pacta en la suma de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$9.648.000.00) por cada mes, durante el primer año, pagadero dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

El canon mensual de arrendamiento lo pagara EL ARRENDATARIO en el Banco de Occidente, en formato recaudo en línea cuenta corriente número 014-055677 a nombre de Capitales Ltda.

Ambas partes aceptan que aun en el caso de que EL ARRENDATARIO pague el canon al ARRENDADOR después de vencido el plazo anterior de diez días, este pago demorado continuara siendo un incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el ARRENDADOR podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicara una modificación del Contrato, pues solo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

EL ARRENDATARIO reconocerá y pagara al ARRENDADOR sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratoria mensual equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Bancaria que rija en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento. EL ARRENDADOR imputara las sumas pagadas por EL ARRENDATARIO primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicara novación ni extinguirá las acciones que tenga EL ARRENDADOR contra EL ARRENDATARIO por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA. INCREMENTO DEL PRECIO.

Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento más TRESCIENTOS PESOS M/CTE. (\$300) por cada metro cuadrado del lote que tiene 1.608 metros cuadrados, al vencimiento del término del presente contrato o de sus prorrogas, siempre aplicando dicho aumento al valor del último canon del periodo. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras de ninguna clase en el inmueble sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. Las mejoras que hiciere EL ARRENDATARIO, de

cualquier clase que estas sean, incluyendo las que hayan sido autorizadas por el ARRENDADOR, quedarán de propiedad de esta, sin que exista ninguna obligación a cargo del ARRENDADOR de pagar su valor a EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO renuncia a cualquier derecho, acción o pretensión con relación a las mejoras que hubieren efectuado en el inmueble arrendado.

EL ARRENDATARIO no podrá modificar la construcción arquitectónica del inmueble arrendado, sin la autorización expresa y previa del ARRENDADOR. En caso de que contravinieren esta prohibición, deberá demoler las obras y hacer las reconstrucciones necesarias para restablecer la construcción a su estado original, salvo que el ARRENDADOR acepte quedarse con ellas, sin que haya lugar al pago de ningún valor o indemnización. Esta obligación deberá cumplirse en la fecha de entrega del inmueble.

EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que EL ARRENDATARIO haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos y restituirlos en el mismo buen estado en que los han recibido, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal del inmueble.

EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas del inmueble tales como grifos de agua, servicios sanitarios, tuberías para desagües, pintura de paredes y cielos interiores, techos, pisos, reposición de vidrios rotos, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, puertas, ventanas, closets y muebles, etc. Cualquier accesorio o elemento o reparación que instalen o hicieren EL ARRENDATARIO quedara de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a indemnización alguna y sin que aquellos puedan retirados del inmueble.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra EL ARRENDATARIO en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestaran mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR, a título de perjuicios, una suma equivalente a diez salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se

efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran EL ARRENDATARIO por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico diere lugar a la pérdida del teléfono, EL ARRENDATARIO pagara la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que EL ARRENDATARIO paguen y obtengan la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.
- G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL ARRENDATARIO.
- H) Las demás causales establecidas por la ley.

DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

El ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. EL ARRENDATARIO renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución de que trata el Artículo 2035 del Código Civil y a la retención del inmueble arrendado que a cualquier título pueda concederles la Ley. Asimismo renuncian a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de el, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.

El ARRENDATARIO pagara por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DECIMA SEPTIMA: DEUDORES SOLIDARIOS

La señora MAGDALENA ZUÑIGA RAYO identificada con cédula de ciudadanía número 38.958.977 de Cali, con domicilio en Cali, por medio del presente documento me declaro deudor del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con EL ARRENDATARIO DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA. S. EN C. Con Nit. 890.332.834-1 de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de las obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA. S. EN C. y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato.

Santiago de Cali, Octubre 01 del 2013

EI ARRENDADOR

CAPITALES LTDA

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
Representante Legal

EL ARRENDATARIO

DISTRIBUIDORA LA FERIA DE LAS PINTURAS & CIA. S. EN C.

MAGDALENA ZUÑIGA RAYO
Representante

DEUDOR SOLIDARIO

MAGDALENA ZUÑIGA RAYO
C.C. 38.958.977

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali

ARRENDADOR: CAPITALES LTDA Nit. 805008800-2

ARRENDATARIO: COM AUTOMOTRIZ S.A. Nit. 830.045.752-5

CONDICIONES GENERALES

Por una parte, la Sociedad CAPITALES LTDA. Identificada con Nit. 805.008.800-2, Representante Legal la señora CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ BOLAÑOS identificada con la cedula de ciudadanía numero 66.995.912, quien actúa en representación autorizada para administrar el inmueble, por parte del propietario del mismo (SAMUEL HUMBERTO ARIAS ORDOÑEZ TI. 1.007.016.664) tal como se evidencia en el contrato de mandato firmado por el tutor del menor, adjunto como anexo 1 al presente contrato, y que en este documento se denomina el ARRENDADOR.

Por otra parte, el Señor RUBEN DARIO BAENA PEÑA identificado con la cedula de ciudadanía número 73.128.507 de Bogotá D.C., quien obra en representación Legal de la Empresa COM AUTOMOTRIZ S.A. identificada con Nit: 830.045.752-5 quien en este documento se denomina EL ARRENDATARIO.

Ambas partes declaran que celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento, el cual se regulará por las siguientes clausulas:

PRIMERA: DIRECCION DEL INMUEBLE: El ARRENDADOR como administrador del inmueble, entrega a EL ARRENDATARIO y a título de arrendamiento, quien declara recibir a su satisfacción, el lote terreno ubicado en la Calle 13 No. 69-80 de la Ciudad de Cali, identificada con numero de matricula inmobiliaria es _370-351562.

Linderos Específicos: Un lote de terreno (1.254) Metros cuadrados aproximadamente con servicios, situado en Cali, en la Calle 13 No. 69-80 determinado por los siguientes linderos: NORTE: Con predio de Humberto Arias 70.46 metros. SUR: Con predio de Humberto Arias 70.46 metros ORIENTE: Con calle 13 o Av. pasoancho 17.80 metros. OCCIDENTE: Con predio de Humberto Arias. 17.80 metros.

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El inmueble entregado en arrendamiento se encuentra estado adecuado de uso y conservación y consta de sus instalaciones y servicios de energía, agua. EL ARRENDATARIO se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al ARRENDADOR en un estado igualmente adecuado salvo el deterioro correspondiente al buen uso del inmueble sin estar obligado a demoler, modificar o retirar las adecuaciones que haga para su goce.

Por separado se firma un inventario del Inmueble y demás bienes que se entrega a EL ARRENDATARIO, junto con fotografías del estado al momento de la firma del contrato, el cual hace parte del presente Contrato (anexo 2).

EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además EL ARRENDATARIO estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO faculta en forma expresa e irrevocable al ARRENDADOR para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el ARRENDADOR o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de EL ARRENDATARIO y a cargo del ARRENDADOR.

TERCERA: DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.

EL ARRENDATARIO destinará exclusivamente el inmueble para un negocio comercial de Compra y venta de Vehículos automotores, el cual corresponde al autorizado en el certificado del uso del suelo del inmueble. (Anexo 3)

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble EL ARRENDATARIO no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

EL ARRENDATARIO responderá e indemnizará todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el deposito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

EL ARRENDATARIO esta obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. EL ARRENDATARIO cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El plazo del presente Contrato es de Cinco (5) años, a partir del primero (1) del mes de julio del año Dos Mil trece (2013) hasta el primero (1) del mes de Junio del año Dos Mil dieciocho (2018).

Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado a partir del (1) de julio de 2018 por un plazo de un año, y cada año que se prorrogue se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prorrogas mediante comunicación escrita dada con tres meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

LAS PARTES podrán dar por terminado el contrato en los siguientes eventos: 1) Por mutuo acuerdo entre las partes. 2.) Sin perjuicio del derecho a la renovación del contrato al que se refiere el artículo 519 del Código de Comercio, EL ARRENDATARIO podrá de dar por terminado el contrato en cualquier momento previo aviso con noventa (90) días. 3.) Las demás que surjan de la naturaleza del contrato y las de orden legal.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon o precio del arrendamiento se pacta en la suma de OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE. (\$8.778.000.00) por cada mes, durante el primer año, excepto el primer mes que sería de gracia. Pagadero dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

El canon mensual de arrendamiento lo pagara EL ARRENDATARIO en el Banco de Occidente, en formato recaudo en línea cuenta corriente número 014-055677 a nombre de Capitales Ltda.

Ambas partes aceptan que aun en el caso de que EL ARRENDATARIO pague el canon al ARRENDADOR después de vencido el plazo anterior de diez días, este pago demorado continuara siendo un incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el ARRENDADOR podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicara una modificación del Contrato, pues solo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

EL ARRENDATARIO reconocerá y pagara al ARRENDADOR sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratoria mensual

equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Bancaria que rija en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento. EL ARRENDADOR imputara las sumas pagadas por EL ARRENDATARIO primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicara novación ni extinguirá las acciones que tenga EL ARRENDADOR contra EL ARRENDATARIO por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA INCREMENTO DEL PRECIO.

Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, más QUINIENTOS PESOS M/CTE. (\$500) por cada metro cuadrado del lote que tiene 1.254 metros cuadrados, al vencimiento del término del presente contrato o de sus prórrogas, siempre aplicando dicho aumento al valor del último canon del periodo. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

EL ARRENDATARIO no podrá hacer mejoras de ninguna clase en el inmueble sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. Las mejoras que hiciere EL ARRENDATARIO, de cualquier clase que estas sean, incluyendo las que hayan sido autorizadas por el ARRENDADOR, quedarán de propiedad de esta, sin que exista ninguna obligación a cargo del ARRENDADOR de pagar su valor a EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO renuncia a cualquier derecho, acción o pretensión con relación a las mejoras que hubieren efectuado en el inmueble arrendado.

EL ARRENDATARIO no podrá modificar la construcción arquitectónica del inmueble arrendado, sin la autorización expresa y previa del ARRENDADOR. En caso de que contravinieren esta prohibición, deberá demoler las obras y hacer las reconstrucciones necesarias para restablecer la construcción a su estado original, salvo que el ARRENDADOR acepte quedarse con ellas, sin que haya lugar al pago de ningún valor o indemnización. Esta obligación deberá cumplirse en la fecha de entrega del inmueble.

EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que EL ARRENDATARIO haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos y restituirlos en el mismo buen estado en que los han recibido, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal del inmueble.

EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar las reparaciones locativas del inmueble tales como grifos de agua, servicios sanitarios, tuberías para desagües, pintura de paredes y cielos interiores, techos, pisos, reposición de vidrios rotos, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, puertas, ventanas, closets y muebles, etc. Cualquier accesorio o elemento o reparación que instalen o hicieren EL ARRENDATARIO quedara de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a indemnización alguna y sin que aquellos puedan retirados del inmueble.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de EL ARRENDATARIO. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra EL ARRENDATARIO en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestaran mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

EL ARRENDATARIO se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, EL ARRENDATARIO pagara al ARRENDADOR, a título de perjuicios, una suma equivalente a diez salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran EL ARRENDATARIO por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico diere lugar a la pérdida del teléfono, EL ARRENDATARIO pagara la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que EL ARRENDATARIO paguen y obtengan la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de EL ARRENDATARIO.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.
- G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere EL ARRENDATARIO.
- H) Las demás causales establecidas por la ley.

DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. EL ARRENDATARIO no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de él, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.

EL ARRENDATARIO pagará por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DECIMA SÉPTIMA: MODIFICACIONES: Los cambios que se realicen al contrato deben constar por escrito mediante documento suscrito por las partes.

DECIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES: Las partes acuerdan como domicilio para las notificaciones las siguientes: para EL ARRENDADOR será la Calle 30 Norte No. 5N-07, Teléfono: 6617510; y para EL ARRENDATARIO será la carrera 69 C No. 98 a - 86 de ciudad de Bogotá, teléfono 7436737 ext. 341. **PARÁGRAFO:** cualquier cambio de domicilio deberá ser avisado de manera previa a la otra.

DECIMA NOVENA: DOCUMENTOS: Hacen parte integral del presente contrato los siguientes anexos: Anexo 1: Folio de matrícula inmobiliaria No. 370-351562 Anexo 2: fotos del local Anexo 3. Certificado de uso del suelo. Anexo 4. Certificación Bancaria; Anexo 4: Acta de entrega del inmueble del ARRENDADOR al ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA ACUERDO TOTAL: El presente documento regula íntegramente la relación entre EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO, en consecuencia deja sin efecto cualquier acuerdo, comunicación u oferta referida al objeto de este contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA .- ACTIVIDAD LICITA: EL ARRENDADOR manifiesta que el bien que por este acto se arrienda fue adquirido por medios lícitos que no se encuentra vinculado con actividades prohibidas por la ley ni está relacionado con el sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT).

Para constancia se firma por las partes intervinientes en dos ejemplares de un mismo tenor literal, en Santiago de Cali a los Cinco (5) días del mes de julio de 2013.

**EI ARRENDADOR
CAPITALES LTDA**

**CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
Representante Legal**

**ELARRENDATARIO
COM AUTOMOTRIZ S.A.**

**RUBÉN DARIO BAENA PEÑA
Representante Legal**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Santiago de Cali, Septiembre 01 de 2013

ARRENDADOR: CAPITALES LTDA

ARRENDATARIO: HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN CS. Nit. 805.022.659-8

CONDICIONES GENERALES

Por una parte, la Sociedad CAPITALES LTDA identificada con el Nit. 805.008.800-2, Representante Legal la señora CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ identificada con la cedula de ciudadanía numero 66.995.912, que en este documento se denomina el ARRENDADOR.

Por otra parte, la Señora EYBAR DEL CARMEN SALAZAR SANCHEZ identificada con la cedula de ciudadanía número 38.998.806 de Cali, quien obra en representación en su carácter de Representante Legal de la Empresa HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN CS. Identificada con el Nit: 805.022.659-8 quien contrata en forma solidaria y en este documento se denomina LA ARRENDATARIA.

Ambas partes declaran que celebran el siguiente Contrato de Arrendamiento:

PRIMERA: DIRECCION DEL INMUEBLE: El ARRENDADOR a LA ARRENDATARIA, y a título de arrendamiento, quien continua a su satisfacción, en el inmueble ubicado en la Carrera 70 No. 12-55 de la Ciudad de Cali.

Linderos Específicos: un local comercial de 5.295 Metros cuadrados aproximadamente con servicios situado en Cali, en la dirección Carrera 70 No. 12-55 el cual se determina por los siguientes linderos: NORTE: En extensión de 51.45 metros con predio que fue propiedad de TODELAR y en su extensión aproximada de 22 metros con predio del señor Humberto Arias. SUR: En línea quebrada con las siguientes medidas: 30 metros con la carrera 70, 1.20 metros, 3 metros, 36.75 metros con predio del señor Humberto Arias. ORIENTE: En línea quebrada con las siguientes medidas: 59.20 metros, 12.80 metros, 7.70 metros, 21.20 metros, 7.05 metros con predio propiedad del señor Humberto Arias. OCCIDENTE: En una extensión de 109.35 metros con predio propiedad del colegio de la consolación lote con área de 5.295 metros cuadrados

SEGUNDA: RESTITUCION DEL INMUEBLE.

El inmueble entregado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado de uso y conservación y consta de sus instalaciones y servicios de energía, agua. LA ARRENDATARIA se obliga a restituir el inmueble arrendado y a entregarlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe con todos los bienes y elementos que hacen parte del inmueble, salvo el deterioro correspondiente al buen uso del inmueble. Por separado se firma un inventario del

Inmueble y demás bienes que se entrega a LA ARRENDATARIA, el cual hace parte del presente Contrato.

Para efectos de la restitución anterior, LA ARRENDATARIA hará todas las reparaciones, pinturas, retoques y reemplazos que sean necesarios para que el inmueble se entregue al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que lo recibe LA ARRENDATARIA.

LA ARRENDATARIA se obliga a efectuar la restitución del inmueble libre de subarriendos o de ocupaciones de cualquier clase.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que el inmueble arrendado permaneciere deshabitado o abandonado por más de un mes y además LA ARRENDATARIA estuviere en mora de pagar cualquier canon de arrendamiento, LA ARRENDATARIA faculta en forma expresa e irrevocable al ARRENDADOR para entrar al inmueble con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y evitar que este se deteriore o sea invadido u ocupado por terceras personas. La entrada al inmueble para recuperar su tenencia, la hará el ARRENDADOR o su delegado en presencia de dos testigos, lo cual no dará lugar a ninguna indemnización de perjuicios a favor de LA ARRENDATARIA y a cargo del ARRENDADOR.

TERCERA: DESTINACION DEL INMUEBLE.

LA ARRENDATARIA destinará exclusivamente el inmueble para el establecimiento de educación denominado colegio "LOS ANDES" y sus convenios.

Las partes están de acuerdo en que por razón de la destinación que se le dará al inmueble, este tendrá un uso comercial, por lo cual le serán aplicables al presente Contrato las normas sobre el arrendamiento de locales comerciales, especialmente las del Código de Comercio.

CUARTA: DEPOSITO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS Y DAÑOS AL INMUEBLE.

En el inmueble LA ARRENDATARIA no podrá tener, depositar o almacenar, ni permitir que otras personas lo hagan, sustancias, materias o elementos explosivos o inflamables o contaminantes o estupefacientes que puedan constituir un peligro para la vida y la salud de las personas y para sus bienes, incluyendo el inmueble arrendado. Esta prohibición incluye toda clase de estupefacientes.

LA ARRENDATARIA responderá e indemnizará todos los daños que causen a las personas y a sus bienes así como al inmueble arrendado por el depósito, manejo y uso de dichas sustancias o materias o por cualquier otro acto, hecho u omisión, siendo entendido que esta responsabilidad comprende los actos de sus trabajadores, contratistas y trabajadores de estos.

QUINTA: LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.

LA ARRENDATARIA está obligado a obtener y mantener vigente la licencia o permiso expedido por las autoridades competentes, mediante el cual se le autorice el funcionamiento del establecimiento comercial que existirá en el inmueble arrendado y el ejercicio de las actividades inherentes al mismo. LA ARRENDATARIA cumplirá con todos los requisitos que sean exigidos por las autoridades competentes para obtener y mantener vigente la licencia de funcionamiento. EL ARRENDADOR no será responsable en ningún caso de la no obtención o de la cancelación de la licencia.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO:

El plazo del presente Contrato es de seis años, a partir del primero (01) del mes de Septiembre del año Dos Mil Trece (2013) hasta el Treinta (30) de agosto del año Dos Mil Diecinueve (2019)

Vencido el término inicial del Contrato, este se entenderá prorrogado a partir del 1 de Septiembre de 2019 por un plazo de un año, y cada año que se prorrogue se pagará el canon de arrendamiento con su reajuste en los términos previstos en este Contrato.

EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble al vencimiento del contrato o sus prórrogas mediante comunicación escrita, dada con tres meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización. Lo anterior se hará efectivo, siempre y cuando no interfiera con el periodo académico que este en curso.

Durante el plazo inicial o las prórrogas del presente Contrato, EL ARRENDATARIO podrá darlo por terminado unilateralmente a su vencimiento mediante comunicación escrita dada con tres meses de anticipación sin que dicha terminación lo obligue al pago de ninguna indemnización.

SEPTIMA: TERMINACION DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PLAZO.

LAS PARTES podrán dar por terminado el contrato en los siguientes eventos: 1) Por mutuo acuerdo entre las partes. 2.) Las demás que surjan de la naturaleza del contrato y las de orden legal.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL:

El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

NOVENA. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El canon o precio del arrendamiento se pacta en la suma de DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$16.660.000.00) por cada mes, durante el primer año, pagadero dentro de los primeros diez (10) días de cada periodo mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

El canon mensual de arrendamiento lo pagara LA ARRENDATARIA en el Banco de Occidente, en formato recaudo en línea cuenta corriente número 014-055677 nombre de Capitales Ltda.

Ambas partes aceptan que aun en el caso de que LA ARRENDATARIA pague el canon al ARRENDADOR después de vencido el plazo anterior de diez días, este pago demorado continuara siendo un incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de la obligación de pagar el canon de arrendamiento en los términos estipulados, y el ARRENDADOR podrá invocar este hecho como causal de terminación del Contrato. El pago de los cánones de arrendamiento que se haga en forma demorada, no implicara una modificación del Contrato, pues solo serán eficaces las modificaciones que consten por escrito.

LA ARRENDATARIA reconocerá y pagara al ARRENDADOR sobre los arrendamientos adeudados o sobre cualquiera otra suma de dinero a su cargo, un interés moratoria mensual equivalente a la tasa máxima establecida por la Superintendencia Bancaria que rija en la fecha que se haga exigible cada canon de arrendamiento. EL ARRENDADOR imputara las sumas pagadas por LA ARRENDATARIA primero a intereses y después a cánones de arrendamiento u otras obligaciones adeudadas. El pago de intereses no implicara novación ni extinguirá las acciones que tenga El ARRENDADOR contra LA ARRENDATARIA por el incumplimiento del Contrato.

DECIMA. INCREMENTO DEL PRECIO.

Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará QUINIENTOS PESOS (\$500) M/Cte. por cada metro cuadrado del lote que tiene 5.295 metros cuadrados, al vencimiento del término del presente contrato o de sus prorrogas, siempre aplicando dicho aumento al valor del último canon del periodo. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

DECIMA PRIMERA. MEJORAS Y REPARACIONES.

LA ARRENDATARIA no podrá hacer mejoras de ninguna clase en el inmueble sin previa autorización escrita del ARRENDADOR. Las mejoras que hiciere LA ARRENDATARIA, de cualquier clase que estas sean, incluyendo las que hayan sido autorizadas por el ARRENDADOR, quedarán de propiedad de esta, sin que exista ninguna obligación a cargo del ARRENDADOR de pagar su valor a LA ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA renuncia a cualquier derecho, acción o pretensión con relación a las mejoras que hubieren efectuado en el inmueble arrendado.

LA ARRENDATARIA no podrá modificar la construcción arquitectónica del inmueble arrendado, sin la autorización expresa y previa del ARRENDADOR. En caso de que contravinieren esta prohibición, deberá demoler las obras y hacer las reconstrucciones necesarias para restablecer la construcción a su estado original, salvo que el ARRENDADOR acepte quedarse con ellas, sin que haya lugar al pago de ningún valor o indemnización. Esta obligación deberá cumplirse en la fecha de entrega del inmueble.

LA ARRENDATARIA tendrá a su cargo exclusivo el pago de las reparaciones de los daños y/o averías que se ocasionen al inmueble y a sus instalaciones y accesorios, por el uso que LA ARRENDATARIA haga de estos bienes, pues su obligación esencial es la de conservarlos y restituirlos en el mismo buen estado en que los han recibido, salvo el deterioro ocasionado por el uso normal del inmueble.

LA ARRENDATARIA está obligado a efectuar las reparaciones locativas del inmueble tales como grifos de agua, servicios sanitarios, tuberías para desagües, pintura de paredes y cielos interiores, techos, pisos, reposición de vidrios rotos, cerraduras de las puertas, instalaciones eléctricas, puertas, ventanas, closets y muebles, etc. Cualquier accesorio o elemento o reparación que instalen o hicieren LA ARRENDATARIA quedara de propiedad del ARRENDADOR, sin que haya lugar a indemnización alguna y sin que aquellos puedan retirados del inmueble.

DECIMA SEGUNDA: SERVICIOS PUBLICOS.

Los servicios públicos de agua, energía eléctrica, teléfonos, recolección de basuras y cualquiera otro servicio público, que sean prestados o cobrados por EMCALI o la entidad que la sustituya, serán por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA. Las facturas que se emitan por tales conceptos se consideran como parte integrante de este Contrato, serán exigibles contra LA ARRENDATARIA en la fecha de vencimiento fijado en ellas y prestaran mérito ejecutivo sin necesidad de requerimiento alguno.

LA ARRENDATARIA se obliga a pagar los servicios anteriores y cualquiera otro servicio que se preste al inmueble, en las fechas de vencimiento fijadas en las facturas que emita y cobre EMCALI o la entidad que la sustituya. La restitución del inmueble por parte de LA ARRENDATARIA se hará con el pago de todos los servicios que se hayan causado hasta la fecha de la restitución. Si en esta fecha no se hubieren facturado los servicios, LA ARRENDATARIA pagara al ARRENDADOR esa factura o la parte que les corresponda en ella hasta la fecha de restitución del inmueble.

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague los servicios públicos anteriores a Emcali, o a la entidad que la sustituya, o que estos fueren suspendidos por cualquier causa, LA ARRENDATARIA pagara al ARRENDADOR, a titulo de perjuicios, una suma equivalente a diez salarios mínimos legales diarios por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación, desde la fecha en que debió pagarse el respectivo servicio público hasta que se efectúe su pago total. Es entendido que estos perjuicios los pagaran LA ARRENDATARIA por cada servicio en cuyo pago se haya incurrido en incumplimiento. Si el no pago del servicio telefónico diere lugar a la pérdida del teléfono, LA ARRENDATARIA pagara la pena anterior desde la fecha del vencimiento de la factura respectiva hasta que LA ARRENDATARIA paguen y obtengan la instalación de una nueva línea telefónica. Los perjuicios serán exigibles ejecutivamente sin necesidad de requerimiento alguno, con base en el presente Contrato y la o las respectivas facturas de servicios públicos expedidas por Emcali, y su cobro no extingue la obligación principal.

DECIMA TERCERA: CAUSALES DE TERMINACION.

Son causales de resolución y terminación del Contrato de Arrendamiento a favor del arrendador las siguientes:

- A) Mora en el pago anticipado de un canon mensual de arrendamiento.
- B) El no pago del incremento del canon de arrendamiento, en los términos pactados en este Contrato.
- C) Darle al inmueble otro uso o destino diferente al establecido en este Contrato.
- D) Utilizar el inmueble como depósito, manejo o uso de materias explosivas, inflamables, contaminantes, estupefacientes.
- E) El no pago en las fechas estipuladas de los servicios públicos a cargo de LA ARRENDATARIA.
- F) Subarrendar el inmueble o ceder el presente Contrato sin la autorización del ARRENDADOR.
- G) El incumplimiento parcial o total de cualquiera de las obligaciones que adquiere LA ARRENDATARIA.
- H) Las demás causales establecidas por la ley.

DECIMA CUARTA: DESHAUCIO Y REQUERIMIENTOS.

El ARRENDADOR podrá dar por terminado el Contrato, por cualquiera de las causales anteriores, y exigir la restitución del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos privados o judiciales establecidos en la Ley. LA ARRENDATARIA renuncia a oponerse a la cesación del arrendamiento mediante la caución de que trata el Artículo 2035 del Código Civil y a la retención del inmueble arrendado que a cualquier título pueda concederles la Ley. Asimismo renuncian a cualquier otro derecho que las leyes confieran en su favor para la restitución del inmueble.

DECIMA QUINTA: CESION DEL CONTRATO.

LA ARRENDATARIA y los deudores solidarios aceptan expresamente desde ahora cualquier cesión parcial o total que el ARRENDADOR haga del presente Contrato y ratifican su voluntad de que la notificación de que trata el artículo 1960 del código civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por servicio postal autorizado, a la dirección registrada en el presente contrato. LA ARRENDATARIA no podrá ceder el presente Contrato ni cualquier derecho u obligación derivada de el, sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

DECIMA SEXTA: IMPUESTOS.

El ARRENDATARIO pagara por su cuenta exclusiva los impuestos que cause el otorgamiento de este Contrato y sus prórrogas, y en caso de que estos fueren pagados por el ARRENDADOR estarán obligados a su reembolso dentro de los diez días siguientes al cobro que les haga el ARRENDADOR.

DECIMA SEPTIMA: DEUDORES SOLIDARIOS

La Señora EYBAR DEL CARMEN SALAZAR SANCHEZ identificada con la cédula de ciudadanía numero 38.998.806, con domicilio en Cali, por medio del presente documento me declaro deudora del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con LA ARRENDATARIA HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN CS. Identificada con el Nit. 805.022.659-8, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el termino inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas a tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: Arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN CS. y sus respectivos causahabientes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribirse el presente contrato.

Santiago de Cali, Septiembre 01 del 2013

EI ARRENDADOR

CAPITALES LTDA

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
Representante Legal

LA ARRENDATARIA

HINAQUI SALAZAR Y CIA S EN CS.

DEUDOR SOLIDARIO

EYBAR DEL CARMEN SALAZAR
Representante Legal

EYBAR DEL CARMEN SALAZAR
C.C. 38.998.806



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 201741320300158421

Fecha: 06-09-2017

TRD: 4132.030.5.2.1529.015842

Rad. Padre: 201741730101088272

CLAUDIA LORENA ORDOÑEZ
Calle 5 # 5N-07
Ciudad

Asunto: Concepto Uso de Suelo.

Cordial Saludo,

En atención a su solicitud bajo el radicado 201741730101088272, respecto a la certificación del concepto uso de suelo para el establecimiento ubicado en la Carrera 70 # 12-35 y/o Calle 13 # 69-26, esta Subdirección le informa que una vez revisado el archivo físico y la base de datos de Planeación Municipal, registra concepto uso de suelo SOU 137872 DAP 1999 para la actividad de Comercio al detal de Vehículos y Reparación de Vehículos y motocicletas en concordancia con el documento adjunto en su solicitud.

Así mismo se le indica que si a la fecha actual, el establecimiento comercial funciona bajo los parámetros establecidos en el uso emitido, no necesitará renovarse siempre y cuando el establecimiento se localice en el mismo predio, conserve la nomenclatura y que no genere impacto de tipo Urbanístico, social y ambiental.

Atentamente,

ELENA LONDOÑO GOMEZ
Subdirectora de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico

Proyectó: Jessica Andrea Aponzá- Contratista SEPOU
Elaboró: Jessica Andrea Aponzá- Contratista SEPOU
Revisó: Héctor Javier Micolta - Contratista SEPOU