

Señor
JUEZ

Juzgado Treinta y Tres Civil del Circuito de Bogotá, D.C.
ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REFERENCIA: PROCESO No. 110012103033201800029000
ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO DE
APELACION CONTRA EL AUTO DE FECHA 23 DE
FEBRERO DE 2023 - VERBAL DE RESTITUCION DE
TENENCIA 2018 - 00290

Respetado señor Juez;

MILTON REYES REYES, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 329806 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con cedula de ciudadanía número 19070819 de Bogotá, obrando como apoderado judicial del señor Gustavo Zafra Reyes, identificado con cedula de ciudadanía número 13957242 de Vélez-Santander, quien para los efectos del presente proceso obra como tercero civilmente responsable, me permito entablar el asunto de la referencia con base en sus:

CONSIDERACIONES

“Advierte el Despacho, que el día 25 de febrero de 2019 este Despacho profirió sentencia dentro del presente asunto declarando el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del señor URIEL MORA URREA, la terminación del mismo y ordeno hacer la entrega real y material del bien inmueble objeto del contrato de leasing.” (negrillas mías)

...” para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al Juez o Tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción, en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres (3) días...”

“Como quiera que el señor Gustavo Zafra Reyes, quien se denominó “tercero civilmente responsable” no fue ni es parte en el proceso, no es dable reconocerle personería apoderado judicial para que solicite la terminación del proceso por pago total de la obligación, se archive el

proceso y se ordene al Juzgado comitente suspender la diligencia de entrega del bien inmueble objeto del proceso.”

El artículo 278 del C.G.P. manifiesta: Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien.....

Por lo anterior se entiende ejecutoriada una sentencia, desde que se notifique el decreto que la mande cumplir, más aún si esta no fue apelada en su oportunidad por la parte demandada y si esta no ejerció los medios legales para oponerse en su debida oportunidad en la práctica de las diligencias de restitución del inmueble.

Así mismo, me permito transcribir el correo recibido por parte del Banco de Colombia, donde envían a su despacho la documentación requerida para la terminación del proceso y coadyuvan el escrito por mi presentado objeto del presente recurso:

“Al respecto debo manifestar señor Juez que, mi mandante BANCOLOMBIA SA, mediante correo electrónico de fecha 31 de enero de 2023, radicó el Contrato de Transacción suscrita por su representante legal judicial, Doctor Manuel Velandia Pantoja, desde el correo electrónico de notificación judicial para su debido trámite, del cual anexo imagen del comprobante de radicación. No está por demás anotar señor Juez que, según consta en la página web de la rama judicial se observa que el apoderado de la parte demandada, doctor Milton Reyes, radicó memorial con solicitud de terminación, de la cual desconocemos su contenido, ya que no fue remitida copia a la suscrita. **En este sentido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo antes mencionado, manifiesto señor Juez que coadyuvo dicha solicitud**, por lo cual, solicito amablemente, se sirva correr traslado al contrato de transacción y posteriormente se dé efecto a la transacción por parte del señor Juez (negrillas mías) .

Por lo anterior la coadyuvancia se puede ejercer por una persona que tenga una relación sustancial con una de las partes, a la cual no se le extenderán los efectos jurídicos de la sentencia, pero podrá verse afectada si dicha parte es vencida

Así mismo al Juzgado comitente: “En virtud de lo anterior, solicito amablemente, se sirva realizar la devolución del Despacho Comisorio No. 019-0060 sin diligenciar, al Juzgado 33 civil del circuito de Bogotá D.C, cuyo correo electrónico es ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co En efecto de lo anterior, se pone a disposición de su despacho la dirección de correo electrónico. como inscrita en el registro nacional de abogados, para que se sirvan enviar copia del correo electrónico mediante el cual se hace la

devolución del despacho comisorio, a fin de hacer el respectivo seguimiento.”

Ahora en cuanto a mi poderdante señor Gustavo Zafra Reyes, es preciso manifestar a Usted señor Juez, que el Banco le requirió la documentación necesaria para su estudio de la provisión de fondos y por consiguiente una vez evaluado el origen de sus ingresos, le ordeno el deposito en una cuenta provisional del Banco de Colombia, como pago total de la obligación, documentos que también se han anexado al proceso y son de su conocimiento, a continuación el correo enviado con los documentos requeridos: .

“De acuerdo con las directrices, recibidas telefónicamente, me permito anexar los siguientes documentos, referente a la provisión de recursos, para el pago de lo ofertado y consecuentemente la autorización para transferir los derechos reales:

- 1°.- Certificado Cámara de Comercio de Bogotá
- 2°.- Fotocopia cedula de ciudadanía
- 3°.- Certificación expedida por Contadora publica
- 4°.- Fotocopia Tarjeta Profesional de la Contadora
- 5°.- Fotocopia cedula de ciudadanía de la contadora

OTROS ASPECTOS QUE SON RELEVANTES PARA DETERMINAR LA BUENA FE EXENTA DE CULPA POR PARTE DE MI PODERDANTE SEÑOR GUSTAVO ZAFRA REYES

- 1°.- Estamos hablando de unos bienes inmuebles de propiedad real del Banco de Colombia
- 2°.- Estos inmuebles pasan a disposición del Banco, teniendo en cuenta que se encontraban en arrendamiento y el arrendatario no cumplió con las obligaciones contraídas, ya que se encuentra incurso en un proceso de extinción de dominio de todos sus bienes inmuebles, sociedades comerciales, y otros, adelantado por la Fiscalía 35 especializada de extinción de dominio y trasladado para lo de su competencia al juzgado Tercero Penal Especializado de Extinción de Dominio, con el Radicado: 2022-034-3 (E.D. 201700064)
- 3°.- Por lo anterior La **extinción de dominio** es una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado, de los bienes patrimoniales que pasan a ser propiedad del Estado,

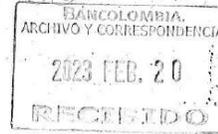
por sentencia de autoridad judicial, sin contraprestación, ni compensación de naturaleza alguna. Motiva lo anterior no poder adquirir propiedades, porque de lo contrario pasarían a órdenes de la Fiscalía 35 Especializada de Extinción de Dominio.

- 4°.- “De hecho, fue por esta razón que originalmente el artículo 33 de la Ley 333 de 1996 estableció que **“la extinción del dominio se declarará, cualquiera sea la época de la adquisición o destinación ilícita de los bienes o derechos, aun tratándose de situaciones jurídicas existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ley, siempre que dicha adquisición o destinación ilícita de los bienes o derechos haya sido realizada con posterioridad a la existencia de los delitos que dan lugar a esta medida de extinción,** así la legislación haya modificado o modifique la denominación jurídica, sin perjuicio del término de prescripción de que trata el artículo 9° de esta Ley” (negritas y subrayas fuera del texto original) (EXTINCION DEL DERECHO DE DOMINIO EN COLOMBIA Nuevo Código de Extinción de Dominio colombiano Coordinador Académico: Wilson Alejandro Martínez Sánchez) (negritas mías)
- 5°.- Mi poderdante señor Gustavo Zafra Reyes, obrando como tercero de buena fe ha probado que es calificado, es decir, que tiene la carga probatoria para demostrar que hizo todo lo que estaba a su alcance para cerciorarse de la procedencia aparentemente lícita del bien, así como para acreditar el origen lícito del patrimonio usado para la adquisición del bien, por lo cual acreditando su calidad queda exento de cualquier relación con quien se encuentra involucrado en un proceso de extinción de dominio.

Fue así como la SAE, le arrendo a mi poderdante los inmuebles de propiedad del Banco de Colombia, para su explotación comercial y le hizo entrega de los mismos por ser tenedor de buena fe y no encontrarse inmerso en ninguna relación de carácter penal que le impida acceder a la adquisición de bienes inmuebles, adjunto contrato de transacción entre el depositario de la SAE y mi poderdante:

Bogotá, D.C. 20 de febrero de 2023

Señora
ALIX ADRIANA RAMIREZ GARCIA
Asesor Negociador Bogotá, D.C.
Dirección de Originación y Cobranza,
Banco de Colombia - Leasing
aaramire@bancolombia.com.co



PROCESO: 110012103033201800029000.

ASUNTO: CONTRATO DE TRANSACCION CON EL DEPOSITARIO DE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE Y EL SEÑOR GUSTAVO ZAFRA REYES

Respetada señora Alix Adriana,

Con el fin de aclarar lo pertinente para definir la transacción a favor de mi poderdante señor Gustavo Zafra Reyes, dentro del proceso de la referencia, me es preciso informar y dar a conocer a usted, los siguientes aspectos, para que haya claridad en cuanto a la pretensión de mi poderdante con el pago por consentimiento y aprobación del Banco, de la obligación dineraria para acceder a la transferencia de los bienes inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nos: 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur.

Resulta relevante, manifestar que el establecimiento comercial Merkandrea-SantaLibrada, que funcionaba en estos inmuebles se encuentra en extinción de dominio, por medida adoptada por la Fiscalía 35 Especializada de Extinción de Dominio, establecimiento comercial trasladado para su administración a la Sociedad de Activos Especiales SAE.

La Ley 1708 de 2014, en su artículo 15, define la extinción de dominio como una consecuencia patrimonial de actividades ilícitas o que deterioran gravemente la moral social, consistente en la declaración de titularidad a favor del Estado de los bienes a que se refiere esta ley, por sentencia, sin contraprestación ni compensación de naturaleza alguna para el afectado; así mismo en el artículo 16 ibídem en su numeral 4, señala que los bienes que formen parte de un incremento patrimonial no justificado, cuando existan elementos de conocimiento que permitan considerar razonablemente que provienen de actividades ilícitas.

Ahora bien, adentrándome en el concepto de Leasing o arrendamiento financiero por el objeto de la locación de inmuebles para el uso del arrendatario mediante pago de cuotas periódicas y con opción a favor del arrendatario de comprar dichos bienes, es preciso señalar que el incumplimiento a este contrato- genera la pérdida total del objeto para el cual se comprometió a su explotación y conlleva a que la entidad, donde usted presta sus servicios iniciara un proceso de restitución por mora en el pago de las obligaciones contraídas, correspondiéndole dicha demanda al Juzgado 33 Civil del circuito, quien profirió sentencia de restitución a favor del Banco de Colombia Leasing, comisionando al Juzgado 48 Civil Municipal para su ejecución y entrega de los inmuebles a su arrendador Banco de Colombia.

Que como ustedes pueden observar nunca hubo oposición por parte del arrendatario como tampoco hizo valer sus derechos dentro del trámite procesal, razón por la cual el único y como consta en el certificado de tradición de los inmuebles su propiedad real es del Banco de Colombia.

Por lo cual sí el locatario o arrendatario no cumplió con las obligaciones a su cargo, a pesar de usar y gozar los inmuebles en virtud de un título precario de mera tenencia, pierde todos sus derechos de adquirir los inmuebles, más teniendo en cuenta que está implícito en un proceso de extinción de dominio, sobre los bienes inmuebles de su propiedad.

Es de entender que el Banco no puede verse afectado indirectamente dentro del trámite de extinción de dominio que alegue ser titular de derechos sobre algunos de esos bienes, ya que se considera afectada toda persona natural o jurídica que alegue estar legitimada para reclamar el cumplimiento de la respectiva obligación.

Más aun teniendo en cuenta que existe conexidad sobre los bienes que pertenecen a una misma persona, al mismo núcleo familiar o al mismo grupo empresarial o societario, como se puede evidenciar en el contrato de transacción de entrega de los inmuebles por parte de la SAE, a mi poderdante señor Gustavo Zafra Reyes, que para el caso se tuvo en cuenta un factor preponderante, como es la salvaguarda de los derechos de terceros de buena fe exentos de culpa.

Quedo a la espera de sus instrucciones para garantizar al señor Gustavo Zafra Reyes, una vez el Juzgado emita el Auto de levantamiento de la medida cautelar que afecta los inmuebles para la firma de las escrituras correspondientes, no sin antes conocer el valor que se debe cancelar por concepto de impuesto predial el cual se hará una vez usted, me allegue las liquidaciones para su pago.

Cordialmente,


MILTON REYES REYES

Anexo: Copia contrato de transacción en ochenta y dos (82) folios)

1/82



CONTRATO DE TRANSACCION PARA LA ENTREGA DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA Nos. 50S-90394 y 50S-40488438, QUE HACIAN PARTE DEL GLOBO DE TERRENO DONDE FUNCIONABA EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTA LIBRADA

I. PARTES

Entre los suscritos a saber:

De una **PARTE**:

- i. El señor **GUSTAVO ZAFRA REYES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, quien se encuentra representado por el Doctor MILTON REYES REYES, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19. 070.819 y la T.P. No. 329.806 del C.S. de la J., según poder que hace parte del presente documento como Anexo No. 1.

De otra **PARTE**,

- ii. El señor **MARIO ERNESTO GOMEZ MELO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.131.216 expedida en Fontibón en su calidad de **depositario provisional – representante legal** del ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO denominado **MERKANDREA SANTA LIBRADA** de propiedad del señor URIEL MORA URREA, mayor de edad, identificado con Nit. No. 79.321.309-5 hoy en proceso de Extinción de Dominio según lo dispuesto en el artículo 99 de la ley 1708 de 2014, en los Capítulos IV Y VI del Decreto 2136 de 2015 y Resolución 4372 de octubre 26 de 2018 de la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, de igual forma obrando en nombre y representación de INVERSIONES MARLÚ S.A., sociedad domiciliada en esta ciudad, cuyo Nit. Es el número 900.155.599-1

Quienes, en adelante se denominarán conjuntamente como las "**PARTES**" e individualmente como una "**PARTE**" o la "**OTRA PARTE**", han decidido suscribir el presente contrato de transacción, previa las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

RUBRICADO



2/82



1. La Dirección de Fiscalías Nacional Especializada de Extinción de Dominio - Fiscalía 35 Especializada - mediante Resolución de inicio de fecha 15 de febrero de 2018, inicio de manera oficiosa proceso de extinción del derecho de dominio de algunos bienes; dentro de los cuales se encuentra el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada de propiedad Uriel Mora Urrea.

2. Una de las consecuencias de la medida cautelar de toma de posesión según lo dispuesto en el Artículo 104 de la Ley 1708 de 2014 (Código de Extinción de Dominio), es la suspensión en ejercicio de los derechos sociales frente a los afectados en el proceso de extinción de dominio, por lo que las personas que aparezcan inscritas como titulares de los bienes, NO podrán ejercer ningún acto de disposición, administración o gestión sobre la sociedad ni sus establecimientos de comercio, así como tampoco podrán hacerlo las personas que tengan vínculos familiares con aquellos mientras se adelanta dicho proceso, durante el cual la administración de los establecimientos de la referencia pasa a estar en cabeza del Estado a través de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley 1708 de 2014, la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., que es una Sociedad de economía mixta del orden nacional, autorizada por la Ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es la encargada de la administración del FRISCO (Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social, y lucha contra el Crimen Organizado), el cual fue creado como una cuenta especial sin personería jurídica, a través del cual se administran todos los bienes afectados con medidas cautelares dentro de los procesos de Extinción de Dominio.

4. La administración de los establecimientos de comercio como se señaló anteriormente y se reitera, pasa a estar en cabeza del Estado a través de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S., utilizando para ello el mecanismo de administración de bienes denominado depósito provisional consagrado en el artículo 92 de la Ley 1708 de 2014, definido en el artículo 99 de la misma Ley, en virtud del cual designo como depositario provisional a MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO con C.C.79.131.216 mediante Resolución No. 4372 del 26 de octubre de 2018, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 6 de noviembre de 2018. Acta de Posesión del 13 de noviembre de 2018.

5. El artículo 102 de la Ley 1708 de 2014, establece que el depositario provisional, además de tener todos los derechos, atribuciones y facultades y estar sujeto a todas las obligaciones, deberes y responsabilidades que las leyes señalan para los depositarios judiciales o secuestres, ostenta la calidad de representante legal de la sociedad y para el caso en concreto del Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada en los términos del Código de Comercio y lo dispuesto en la Ley 222 de 1995, 1116 de 2006 y demás normas que las modifiquen o reemplacen.

COLOMBIA
NOTARIES
BOGOTÁ D.C.

COLOMBIA
NOTARIES
BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

(Handwritten signature)



6. Que el depositario provisional de los establecimientos de comercio Merkandrea MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO con C.C.79.131.216 en su calidad de representante legal de los mismos, y para el caso en concreto del Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada, celebró CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN O MANDATO DE INMUEBLES O ESPACIOS COMERCIALES PARA ARRENDAMIENTO bajo custodia judicial o administrativa del establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, el 26 de febrero de 2020 con la sociedad Inversiones Marlu S.A.
7. Que el globo de terreno donde funcionaba el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada se encuentra integrado por las siguientes matrículas inmobiliarias de conformidad al plano que como Anexo No. 2 hace parte del presente documento:

NÚMERO	FOLIO DE MATRÍCULA IN MOBILIARIO	MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LAS SIGUIENTES:	NOMENCLATURA		PROPIETARIO		OBSERVACIONES
			ÚLTIMA CATASTRAL	ANTERIOR	NOMBRE	ESCRITURA PÚBLICA	
031	505-40488438	505 - 3592, 505 - 287447, 505 - 40317118, 505-40276324, 505- 285324. Englobe: E.P. 3803 del 29-05-2007 Notaría 24.	KR14 74B34 SUR	AK 1 74B 34 SUR	Lesing Bancolombia S.A.	E.P. 4927 del 22-05-2013 Notaría 38	Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 150647
025	505-90394	SIN	KR 13 74B 47 SUR	KR 1 ESTE 74B 47 SUR	Lesing Bancolombia S.A.	E.P. 4927 del 22-05-2013 Notaría 38	Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 150647
026	505-531283	SIN	KR 13 74B 53 SUR	KR 1 ESTE 74B 53 SUR	Inversiones Marlu S.A.	E.P. 1075 del 18-06-2014 Notaría 66	Proceso de Extinción de Dominio. Oficio 62 del 15-02-2018 FGN- FISCALÍA 35 Especializada E.D. Anotación Nro 009 y 010. Fecha 13-03-2018 Radicación 2018-15725
023	505-40201507	505 - 711596. División Material. E.P. 6868 del 26-10-1994 Notaría 14.	KR 13 74B 37 SUR	KR 1 ESTE 74B 37 SUR	Luis Alirio Mora Urrea	E.P.820 del 25-04-2014 Notaría 14	Proceso de Extinción de Dominio. Oficio 1507-16 del 15-02-2018 FGN- FISCALIA 35 Especializada E.D. Anotación Nro 004. Fecha 16-03-2018. Radicación 2018-16841
035	505-4073 1375	505 - 961781. División Material. E.P. 129 del 17-02-2017 Notaría Única de Guatavita.	CL 74B SUR.13 19 IN 1	CALLE 74 B S 813-19 INT 1	Luis Alirio Mora Urrea	E.P.841 del 09-05-2017 Notaría 66	Proceso de Extinción de Dominio. Oficio 20 del 15-02-2018 FGN- FISCALÍA 35 Especializada E.D. Anotación Nro. 004. Fecha 13-03-2018. Radicación 2018-15751

8. Que, Como se evidencia INVERSIONES MARLU S. A., sociedad domiciliada en esta ciudad, identificada con el Nit. 900.155.599-1 es propietaria de uno de los inmuebles que conformaban el globo de terreno donde funcionaba el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada y que se distingue con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 505-531283 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona sur de la ciudad de Bogotá, D. C.
9. Que LEASING BANCOLOMBIA celebró un contrato de arrendamiento financiero LEASING con opción de compra No. 150647 el 19 de marzo de 2013 con el señor URIEL MORA URREA, respecto de los inmuebles que se identifican con los Folios de Matrículas Inmobiliarias No. 505-90394 y 505-40488438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona sur de la ciudad de Bogotá, D. C.
10. Que el espacio comercial donde funcionaba el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada, constituye un espacio comercial único, sin englobe, no están alinderados físicamente los inmuebles que lo componen, existen diferentes nomenclaturas y folios de matrícula inmobiliaria independientes, los registros y

DE COL
AS CIFUR
5-BOGO

RUBRICADO

contadores de servicios públicos no se encuentran debidamente individualizados, las redes eléctricas e hidráulicas prestan servicio común a todos los inmuebles.

11. Que atendiendo las funciones de su cargo, mediante comunicación con radicado CE2019-031764 del 29 de noviembre de 2019, El señor Mario Ernesto Gómez Melo en calidad de Depositario Provisional informo a SAE SAS, la NO VIABILIDAD de los establecimientos de Comercio Merkandrea, e igualmente manifestó la necesidad de acelerar las actividades de transicionalidad que permitieran el desmonte progresivo de estos establecimientos, proceso del que son objeto a partir del 1 de diciembre de 2019, en el que se incluye el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada.
12. Que el señor Mario Ernesto Gómez Melo en calidad de depositario provisional – representante legal del Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada y obrando en nombre y representación de INVERSIONES MARLÚ S.A., celebró contratos de arrendamientos respecto del espacio comercial ocupado en su momento por el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada en calidad de ARRENDADOR con las siguientes personas: (i) Contrato de Arrendamiento de Aproximadamente 1486,68 Mts2 con el señor GUSTAVO ZAFRA REYES propietario del establecimiento de comercio denominado "FRUVER LA CANASTA CAMPESINA" como ARRENDATARIO los señores ALEXIS DAMIAN GALEANO GONZALEZ Y ROSEMBERG GALEANO ZAFRA como Deudores Solidarios, por un periodo inicial de tres (3) años, con fecha de inicio el 11 de junio de 2020 al 10 de junio de 2023. y (ii) Contrato de Arrendamiento con la sociedad LUCKY MARKET S.A.S. como ARRENDATARIO, por un periodo inicial de dos (2) años, con fecha de inicio el 1 de mayo de 2021 hasta el 30 de abril de 2023. Estos contratos hacen parte integral del presente contrato como Anexo 6.
13. Que BANCOLOMBIA formuló demanda de RESTITUCIÓN en contra del señor URIEL MORA URREA respecto de los inmuebles de propiedad de LEASING BANCOLOMBIA S.A. que se identifican con los Folios de Matrículas Inmobiliarias No. 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona sur de la ciudad de Bogotá, D. C., objeto del contrato de leasing No. 150647, con ocasión al incumplimiento del contrato y mora en el pago de las cuotas fijadas y que el proceso le correspondió al Juzgado 33 Civil de Circuito de Bogotá Exp. No. 11001310303320180029000 quien comisionó al Juzgado 48 Civil Municipal de Bogotá para que realizara la diligencia de entrega de los inmuebles referenciados.
14. Que Teniendo en cuenta la afectación consecuente del proceso judicial adelantado, frente a los bienes colindantes el señor Mario Ernesto Gómez Melo en calidad de Depositario Provisional de la sociedad Inversiones Marlu S.A. y del establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada, se opuso a la diligencia de entrega de los inmuebles de propiedad de LEASING BANCOLOMBA oposición que fue resuelta mediante auto de fecha 13 de Junio de 2022 por el Juzgado 33 Civil del Circuito en el cual se ordenó la entrega de los inmuebles de propiedad de LEASING BANCOLOMBIA S.A.

PUBLICA
ANED VI
OTARIA

NOTARIA DE BOGOTÁ
RUBRICADO

15. Que el día 19 de enero de 2023 se llevó a cabo la diligencia de entrega por parte del Juzgado 48 Civil Municipal de Bogotá, quién fue comisionado por el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, la cual fue suspendida dado que no se contaba con los planos del predio para determinar el alinderamiento de los diferentes inmuebles que conforman el globo de terreno fijándose por parte del juzgado comisionado la fecha del 10 de febrero de 2023 para reanudar la misma y adquiriendo el compromiso el señor Mario Ernesto Gómez Melo de entregar los inmuebles desocupados y libre de ocupantes.
16. Que mediante correo electrónico del día 7 de febrero de 2023 suscrito por el Doctor Milton Reyes Reyes le manifiesta al señor Mario Ernesto Gomez Melo que de acuerdo con el poder otorgado por el señor GUSTAVO ZAFRA REYES como adquirente de los derechos litigiosos ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá y cancelación de las obligaciones ante el Banco de Colombia S.A., se encuentra facultado para atender lo pertinente a la devolución y entrega de los inmuebles relacionados.
17. Que el día 8 de Febrero de 2023 mediante correo electrónico dirigido al señor GUSTAVO ZAFRA REYES el señor Mario Ernesto Gomez Melo le remite carta de terminación del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 11 de junio de 2020 sobre un área aproximada de 1486,68 Mts2 que hace parte del globo de terreno donde funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa librada.
18. Que el día 8 de Febrero de 2023 mediante correo electrónico dirigido a la sociedad LUCKY MARKET S.A.S. el señor Mario Ernesto Gomez Melo le remite carta de terminación del contrato de arrendamiento suscrito el pasado 1 de mayo de 2021 sobre un área aproximada de 400 Mts2 que hace parte del globo de terreno donde funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa librada.
19. Que mediante su apoderado el señor GUSTAVO ZAFRA REYES radicó el pasado 31 de enero de 2023 ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá y ante el Juzgado comitente 48 Civil Municipal de Bogotá, memorial solicitando la terminación del proceso, solicitud y anexos que a la firma del presente contrato se encuentra al Despacho de cada uno de los Juzgados para decidir de fondo y que como Anexo 7 hace parte integrante de este contrato.

En atención a las anteriores consideraciones y atendiendo la común intención de LAS PARTES, han decidido suscribir el presente acuerdo de transacción, en donde se establece la forma y condiciones de entrega de los inmuebles y los compromisos adquiridos por cada una de las partes para lo cual se estipulan las siguientes:

III. CLAUSULAS

NOTARIA ISOBUBU A.S. S.
RUBRICADO

Primero. Que dando cumplimiento con lo ordenado por el Juzgado 33 Civil de Circuito de Bogotá dentro del proceso de restitución, expediente No. 11001310303320180029000 demandante: Bancolombia S.A. Demandado: Uriel Mora Urrea, y teniendo en cuenta que se acredita la compra de los derechos litigiosos de que era titular Bancolombia S.A. por parte del señor GUSTAVO ZAFRA REYES con la entrega de la copia de los documentos suscritos y radicados ante los Juzgados para a terminación del proceso que hiciera su apoderado, se procede a realizar la entrega real y material de los siguientes inmuebles que hacen parte del globo de terreno en el cual funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 74 B – 34/47 Sur Este de la ciudad de Bogotá D.C., objeto del contrato de leasing No. 150647 con LEASING BANCOLOMBIA y de conformidad con el inventario y registro fotográfico que hace parte del presente documento como Anexo 3 y que se identifican así:

NÚMERO	FOLIO DE MATRICULA IN MOBILIARIO	MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LAS SIGUIENTES:	NOMENCLATURA		PROPIETARIO		OBSERVACIONES
			ÚLTIMA CATASTRAL	ANTERIOR	NOMBRE	ESCRITURA PÚBLICA	
031	505-40488438	505 - 3592, 505 - 287447, 505 - 40317118, 505-40276324, 505 - 285324, Englobe: E.P. 3803 del 29-05-2007 Notaría 24.	KR14 74B34 SUR	AK 1 74B 34 SUR	Lesing Bancolombia S.A.	E.P. 4327 del 22-05-2013 Notaría 38	Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 150647
025	505-90394	SIN	KR 13 74B 47 SUR	KR 1 ESTE 74B 47 SUR	Lesing Bancolombia S.A.	E.P. 4327 del 22-05-2013 Notaría 38	Contrato de Arrendamiento Financiero Leasing No. 150647

Segunda. – se realiza la entrega real y material de conformidad con el inventario y registro fotográfico que hace parte del presente documento como Anexo 4 de los siguientes inmuebles que hacen parte del globo de terreno en el cual funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 74 B – 34/47 Sur Este de la ciudad de Bogotá D.C., cuyo propietario registrado es el señor LUIS ALIRIO MORA URREA y sobre los cuales está vigente proceso de extinción de dominio y que se identifican así:

NÚMERO	FOLIO DE MATRICULA IN MOBILIARIO	MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LAS SIGUIENTES:	NOMENCLATURA		PROPIETARIO		OBSERVACIONES
			ÚLTIMA CATASTRAL	ANTERIOR	NOMBRE	ESCRITURA PÚBLICA	
023	505-40201507	505 - 711596. División Material. E.P. 6868 del 26-10-1994 Notaría 14.	KR 13 74B 37 SUR	KR 1 ESTE 74B 37 SUR	Luis Alirio Mora Urrea	E.P. 820 del 25-04-2014 Notaría 14	Proceso de Extinción de Dominio. Oficio 1507-16 del 15-02-2018 FGN- FISCALÍA 35 Especializada E.D. Anotación Nro 004. Fecha 16-03-2018. Radicación 2018-16841
035	505-4073 1375	505 - 961781. División Material. E.P. 129 del 17-02-2017 Notaría Única de Guatavita.	CL 74B SUR 13 19 IN 1	CALLE 74 B S #13-19 INT 1	Luis Alirio Mora Urrea	E.P. 841 del 09-05-2017 Notaría 66	Proceso de Extinción de Dominio. Oficio 20 del 15-02-2018 FGN- FISCALÍA 35 Especializada E.D. Anotación Nro. 004. Fecha 13-03-2018. Radicación 2018-15751

PARAGRAFO: Sobre estos inmuebles el señor Mario Ernesto Gómez Melo tenía la tenencia con ocasión del ejercicio de sus funciones como depositario provisional del Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada y en su calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Marlu S.A.

El adquirente de los derechos litigiosos que ostentaba Bancolombia, señor GUSTAVO ZAFRA REYES, se compromete con la firma del presente contrato a realizar la legalización de la ocupación si la hubiere, de estos predios ante la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S y/o con el depositario provisional que esta entidad haya designado

NOTARIA 15 BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

o designe manifestando desde ya que libera de cualquier responsabilidad en relación con estos inmuebles al señor MARIO ERNESTO GOMEZ MELO.



Tercera.- INDEMNIDAD: El señor GUSTAVO ZAFRA REYES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia S.A. dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, declara que exonera al ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTA LIBRADA a INVERSIONES MARLU S.A., a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., y al señor MARIO ERNESTO GOMEZ MELO en su calidad de depositario provisional del Establecimiento de Comercio Merkandrea y como Representante Legal de Inversiones Marlú S.A., de cualquier responsabilidad relacionada con la posesión, tenencia o destinación sobre los inmuebles descritos en la CLÁUSULA PRIMERA y SEGUNDA del presente contrato, así mismo, son liberados de responsabilidades frente a terceros, y en ningún caso se les endilgarán daños por el estado actual o futuro de los inmuebles, así como los eventuales daños a terceros relacionados con derrumbes, humedades y en general cualquier circunstancia que pueda generar indemnizaciones frente a terceros derivadas de la posesión o tenencia de los inmuebles, ni indemnizaciones con ocasión a la suscripción y ejecución de los contratos de arrendamiento generados durante la administración ejercida y hasta la fecha de la suscripción del presente de contrato de transacción



Cuarta: LAS PARTES acuerdan liberar al ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTA LIBRADA a INVERSIONES MARLU S.A., a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., y al señor MARIO ERNESTO GOMEZ MELO en su calidad de depositario provisional del Establecimiento de Comercio Merkandrea y como Representante Legal de Inversiones Marlú S.A., de cualquier RESPONSABILIDAD civil contractual o extracontractual, penal y administrativa que pudiera haberse generado en perjuicio del adquirente de los derechos litigiosos que poseía Bancolombia S.A., dentro del Proceso de Restitución adelantado en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá Exp. No. 11001310303320180029000, como consecuencia de la posesión y tenencia sostenida por el señor **MARIO ERNESTO GOMEZ MELO** sobre los inmuebles relacionados en la cláusula primera y segunda del presente contrato; en consecuencia declaran, aceptan y pactan que el ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTA LIBRADA, INVERSIONES MARLU S.A., la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., y el señor MARIO ERNSTO GOMEZ MELO en su calidad de depositario provisional del Establecimiento de Comercio Merkandrea y como Representante Legal de Inversiones Marlú S.A. no tienen pendiente ninguna obligación o responsabilidad con el señor **GUSTAVO ZAFRA REYES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, por lo cual estarán LIBERADOS de cualquier indemnización, penalidad, pago, restitución y



en general, cualquier concepto relacionado con su actuar sobre los inmuebles descritos en la CLAUSULA PRIMERA Y SEGUNDA del presente documento.

Quinta: Manifiestan los comparecientes que se encuentran libres de cualquier vicio del consentimiento y que han acordado en forma espontánea, madura, deliberada y absolutamente voluntaria este contrato de transacción y, en consecuencia, constituye una transacción definitiva e irresoluble sobre todo los hechos positivos y negativos, las reclamaciones, diferencias, controversias e incumplimientos de cualquiera de **LAS PARTES** que se hayan presentado en relación con la posesión ejercida sobre el globo de terreno en el cual funcionaba el establecimiento de comercio MERKANDREA Santa Librada desde la fecha de su inicio hasta la fecha de la firma de este Acuerdo de Transacción, y en general cualquier controversia que se presente o se pueda presentar hace tránsito a cosa juzgada, conforme a los términos del artículo 2469 y 2483 del Código Civil, e implica una solución definitiva de los mismos y una renuncia a toda acción, derecho o pretensión de cualquier naturaleza que recíprocamente **LAS PARTES** hubieren podido promoverse, las cuales se extinguen definitivamente y presta mérito ejecutivo para la exigibilidad de las obligaciones aquí contenidas.

Sexta: De conformidad con la facultad otorgada en el poder al apoderado **MILTON REYES REYES** de renunciar, se entiende entonces que **RENUNCIAN** a realizar cualquier demanda civil, penal y administrativa ante la justicia ordinaria y/o arbitral, o iniciar cualquier actuación administrativa ante cualquier autoridad en el territorio colombiano, en contra del ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTA LIBRADA en contra de INVERSIONES MARLU S.A., en contra de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S., y en contra del señor MARIO ERNESTO GOMEZ MELO en su calidad de depositario provisional del Establecimiento de Comercio Merkandrea y como Representante Legal de Inversiones Marlú S.A., como consecuencia de su actuación como DEPOSITARIO PROVISIONAL del establecimiento de comercio merkandrea Santa Librada y su consecuente posesión de los inmuebles identificados en las cláusulas Primera y segunda del presente contrato. Así mismo, en adelante se considerará conciliado y terminado todo lo relacionado con esta posesión y entrega de los inmuebles.

Séptima - Entrega de los Inmuebles. – La entrega de los inmuebles a que hace referencia la cláusula primera y segunda, se entiende realizada con la firma del presente documento en las condiciones conocidas y aceptadas por el adquirente de los derechos litigiosos.

A partir de la fecha de la firma del presente contrato el señor GUSTAVO ZAFRA REYES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, y en relación con los inmuebles descritos en la cláusula primera y segunda del presente contrato, se hace responsable del pago de los

LA JUSTICIA IS BUENA VISTA D.C.
RUBRICADO

9/82

servicios públicos, impuestos prediales, impuestos de valorización y cualquier otro gasto que se cause, que garanticen su saneamiento legal, fiscal, administrativo y de mantenimiento físico de los mismos.



Así mismo, se compromete a realizar la plena identificación de los predios referenciados en la consideración 7, realizando físicamente el alinderamiento, levantando los muros, individualizando las acometidas eléctricas e hidráulicas y realizando las adecuaciones necesarias de cada uno de los inmuebles que forman parte del globo de terreno donde funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, para que se puedan identificar e individualizar, todo esto, de conformidad con el plano catastral que hace parte integrante del presente contrato, así como el dictamen pericial que contiene el levantamiento topográfico del predio en mención y que se encuentra allegado al expediente No 11001310303320180029000 del Juzgado 33 civil de Circuito de Bogotá y que hace parte integrante del presente contrato como anexo 5.

Octava. – Cesión contratos de arrendamiento. – Los contratos de arrendamientos referidos en el numeral 12 de las consideraciones y que gravan el globo de terreno donde funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa librada, quedaran terminados en relación con el señor Mario Ernesto Gómez Melo en su calidad de depositario provisional del establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, y como representante legal de la sociedad Inversiones Marlú S.A., así : (i) Contrato de Arrendamiento de Aproximadamente 1486,68 Mts2 con el señor GUSTAVO ZAFRA REYES propietario del establecimiento de comercio denominado "FRUVER LA CANASTA CAMPESENA" como ARRENDATARIO y los señores ALEXIS DAMIAN GALEANO GONZALEZ Y ROSEMBERG GALEANO ZAFRA como Deudores Solidarios, por un periodo inicial de tres (3) años, con fecha de inicio el 11 de junio de 2020 al 10 de junio de 2023, terminará el día 10 de marzo de 2023. y (ii) Contrato de Arrendamiento con la sociedad LUCKY MARKET S.A.S. como ARRENDATARIO, por un periodo inicial de dos (2) años, con fecha de inicio el 1 de mayo de 2021 hasta el 30 de abril de 2023, terminará el día 28 de febrero de 2023.



PARAGRAFO: El adquiriente, Sr. Gustavo Zafra Reyes, de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia S.A. dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, con la firma de este documento manifiesta que recibe de conformidad y a paz y salvo de servicios públicos las áreas en arrendamiento referidas en la presente cláusula.

Novena. - Otras obligaciones. – (i) En relación con el inmueble de propiedad de INVERSIONES MARLU S.A que hace parte del globo de terreno en el cual funcionaba el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada, ubicado en la dirección Carrera 14 No. 74 B – 34/47 Sur Este de la ciudad de Bogotá D.C. y que se identifica así:

D.



NÚMERO DE MATRÍCULA	VOTO DE MATRÍCULA INMOBILIARIO	MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LAS SIGUIENTES:	NOMENCLATURA		PROPIETARIO		OBSERVACIONES
			ÚLTIMA CATASTRAL	ANTERIOR	NOMBRE	ESCRITURA PÚBLICA	
026	5059531283	SIN	KR 13 74B 53 SUR	KR 1 ESTE 74B 53 SUR	Inversiones Marlu S.A.	E.P. 1075 del 18-06-2014 Notaria 66	Proceso de Extinción de Dominio, Oficio 62 del 15-02-2018 FGN- FISCALIA 35 Especializada E.D. Anotación Nro 009 y 010. Fecha 13-03-2018 Radicación 2018-15725

El señor GUSTAVO ZAFRA REYES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia S.A. dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, cancelará el canon de arrendamiento sobre el área actualmente arrendada hasta el 10 de marzo de 2023. A partir del 11 de marzo de 2023, manifiesta voluntariamente tomar en arriendo el espacio comercial 1er y 2do piso y espacio habitacional del 5 piso ubicado en el FMI 50S-531283 de Propiedad de Inversiones Marlu S.A. ubicado en la Kra. 13 Este No. 74B-53 Sur, bajo la directriz y formato de arrendamiento de SAE por valor de \$4.200.000 más IVA. De no ser así, deberá realizar a su costa el alinderamiento del predio, el levantamiento de muros y la individualización de las acometidas de los servicios públicos.

Décima. El señor GUSTAVO ZAFRA REYES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.957.242 expedida en Vélez- Santander en su calidad de adquirente de los derechos litigiosos que ostenta Bancolombia S.A. dentro del proceso de restitución de inmueble que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá cuyas partes son BANCOLOMBIA S.A. Vs URIEL MORA URREA Exp. No. 11001310303320180029000, se compromete a dar por terminado el proceso que cursa en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, así como, el de la diligencia de entrega comisionada al Juzgado 48 Civil Municipal de Bogotá, solicitando la no condena en costas para ninguno de los intervinientes.

IV. ANEXOS

Hacen parte integrante de este contrato como Anexo los siguientes documentos:

Anexo 1. Poder otorgado por el señor GUSTAVO ZAFRA REYES al Doctor MILTON REYES REYES

NOTARIA 13 BOGOTÁ S.C.
RUBRICADO



- Anexo 2. Plano Catastral del globo de terreno donde funciona el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada.
- Anexo 3. Inventario y Registro fotográfico de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40488438 Y 50S-90394
- Anexo 4. Inventario y Registro fotográfico de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40201507 Y 50S-40731375
- Anexo 5. Dictamen pericial que contiene el levantamiento topográfico del globo de terreno donde funciona el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada y que se encuentra allegado al expediente No 11001310303320180029000 del Juzgado 33 civil de Circuito de Bogotá.
- Anexo 6. Contratos de Arrendamiento con el señor GUSTAVO ZAFRA REYES propietario del establecimiento de comercio denominado "FRUVER LA CANASTA CAMPESINA" y contrato de Arrendamiento suscrito con la sociedad LUCKY MARKET S.A.S
- Anexo 7. Memoriales de terminación del proceso y anexos radicados ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá y 48 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso de restitución Exp. No. 11001310303320180029000.

COLOMBIA
SANTAFÉ DE
BOGOTÁ D.C.

V. NOTIFICACIONES:

Mario Ernesto Gómez Melo. Dirección: Transversal 60 No. 115-58 Torre B Ofc. 317 Centro Ilarco Bogotá D.C. Correo Electrónico: depositariomarlusa@yahoo.com, depositario@merkandrea.com.

Apoderaado del Sr. Gustavo Zafra Reyes, Dr. Milton Reyes Reyes. Dirección: Calle 59 A Sur No. 64-20 Bogotá D.C. Correo Electrónico: mireyrey@hotmail.com. Cel. 310 8752710.

BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

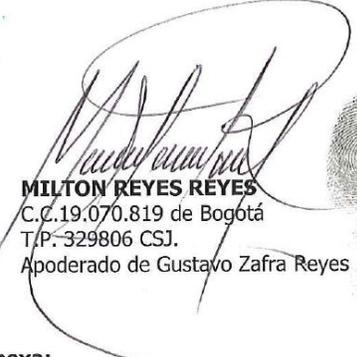
n/gr

En constancia de lo anterior, se firma en Bogotá en dos juegos originales, para su presentación personal y reconocimiento de firma y huella ante Notaria, a los 9 días del mes de febrero de 2023, por las partes que en esta acta intervinieron:


MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO
C.C. 79.131.216 de Fontibón
Depositario Provisional
Inversiones Marlu S.A.


GUSTAVO ZAFRA REYES
C.C. 13.957.242 de Vélez Santander


MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO
C.C. 79.131.216 de Fontibón
Depositario Provisional
Establecimiento de Comercio
Merkandrea Santa Librada


MILTON REYES REYES
C.C.19.070.819 de Bogotá
T.P. 329806 CSJ.
Apoderado de Gustavo Zafra Reyes

Hacen parte de la presenta acta y se anexa:

- Registro fotográfico.
- Plano Catastral inmuebles objeto de entrega.

REPUBLICA DE
COLOMBIA
YANED VIVAS
NOTARIA 75-B





13/82

RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO

Bogotá D.C., 2023-02-15 10:22:40

2425-a408e8b3

Ante mi YANED VIVAS CIFUENTES NOTARIA ENCARGADA 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ compareció:

GOMEZ MELO MARIO ERNESTO, Identificado con C.C. 79131216

Quien declaró que las firmas de este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

Usuario no requirió certificación de huella

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

CODIGO VERIFICACION: gdm8l



X

Firma compareciente



REPÚBLICA DE COLOMBIA
YANED VIVAS CIFUENTES
NOTARIA 75 - BOGOTÁ D.C.

YANED VIVAS CIFUENTES
NOTARIA ENCARGADA 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
RESOLUCIÓN 0869 DEL 03 DE FEBRERO DE 2023

14/82

ANEXO 1

Poder otorgado por el señor GUSTAVO ZAFRA REYES al Doctor MILTON REYES REYES



15/22

Bogotá, D.C. 17 de enero de 2023

Señores
BANCO DE COLOMBIA S.A.
Dirección de Originación y Cobranzas
E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO No. 110012103033201800029000

Respetados señores;

GUSTAVO ZAFRA REYES, varón, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cedula de ciudadanía No: 13.957.242 de Vélez Santander, por medio del presente escrito, me permito otorgar **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **MILTON REYES REYES**, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 329806 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con cedula de ciudadanía número 19'070.819 de Bogotá, para que realice todos los trámites pertinentes referente al pago de la obligación aprobada por ustedes, aporte los documentos requeridos para el traspaso de los bienes inmuebles distinguidos con las matriculas inmobiliarias Nos: 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur. incursos dentro del proceso de la referencia y lleve hasta su terminación la legalización y escrituración a mi nombre de los citados inmuebles.

Mi apoderado cuenta con las facultades de formular las acciones pertinentes en derecho; desistir, sustituir, delegar, reasumir, interponer nulidades, interrogar, conciliar, reponer, recibir, notificarse, transigir, negociar y sustentar los recursos procedentes y en general a gestionar todas las diligencias legales según el artículo 74 del C.G.P. y que considere imprescindibles en defensa de mis derechos e intereses.

Atentamente,


GUSTAVO ZAFRA REYES
C.C.No. 13.957.242 de Vélez Santander

ACEPTO:


MILTON REYES REYES
C.C.No. 19'070.819 de Bogotá
T.P.No. 329806 del C.S.J



16/02

NOTARIA 63 BOGOTÁ
NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL

Ante ella(los) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

ZAFRA REYES GUSTAVO

Identificado con C.C. 13957242
 Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella de suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y 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 de Bogotá D.C., 2023-01-25 11:15:20

FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
 Documento: g1d1p

12-c0151d54

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
 NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA 63 BOGOTÁ
NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL

Ante ella(los) Notario(a) Sesenta y Tres del Círculo de Bogotá, D.C. Compareció Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

REYES REYES MILTON

Identificado con C.C. 19070919
 Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella de suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y 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 de Bogotá D.C., 2023-01-25 11:16:35

FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
 Documento: g1thp

12-9a160069

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
 NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

12/82

ANEXO 2

Plano Catastral del globo de terreno donde funciona el establecimiento de comercio
Merkandrea Santa Librada.



19/82

ANEXO 3

Registro fotográfico de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias

50S-40488438 Y 50S-90394



20/02

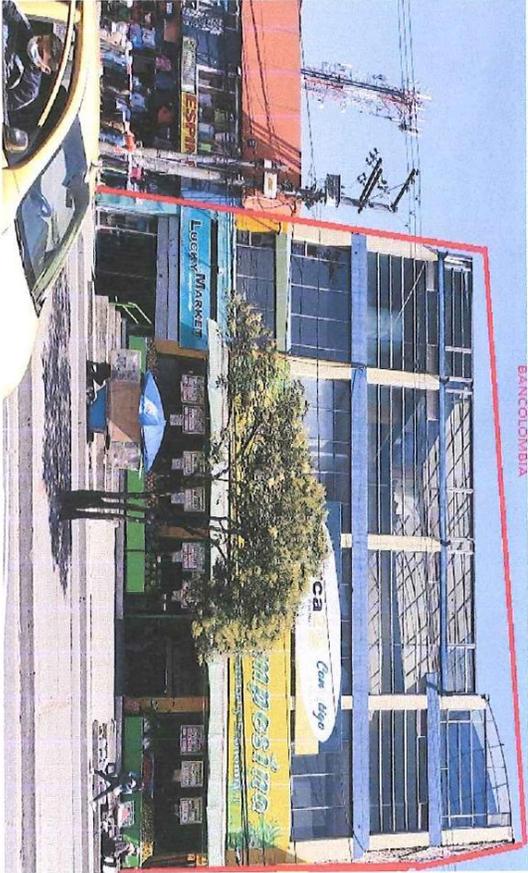
INMUEBLE BANCOLOMBIA

SANTA LIBRADA



21/82

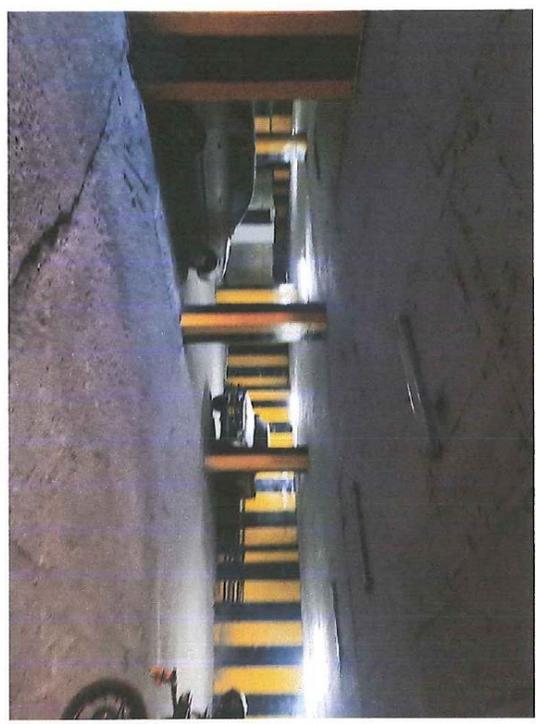
FACHADA



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' with a horizontal line through it, located at the bottom right of the page.

28/82

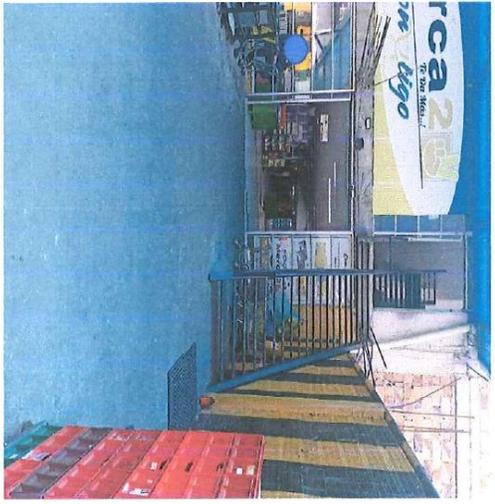
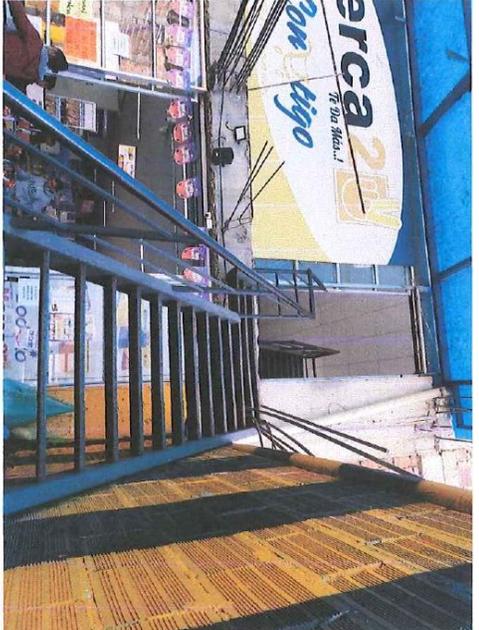
PARQUEADERO SOTANO



A small, stylized signature or mark, possibly a checkmark or a simple drawing, located in the bottom right corner of the page.

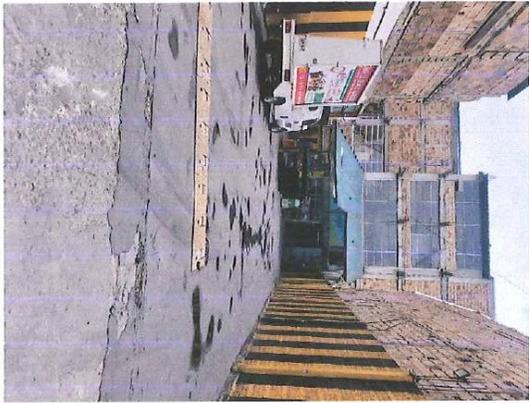
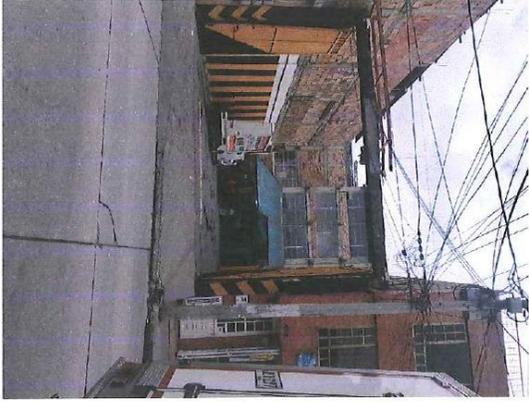
24/82

PRIMER PISO ENTRADA

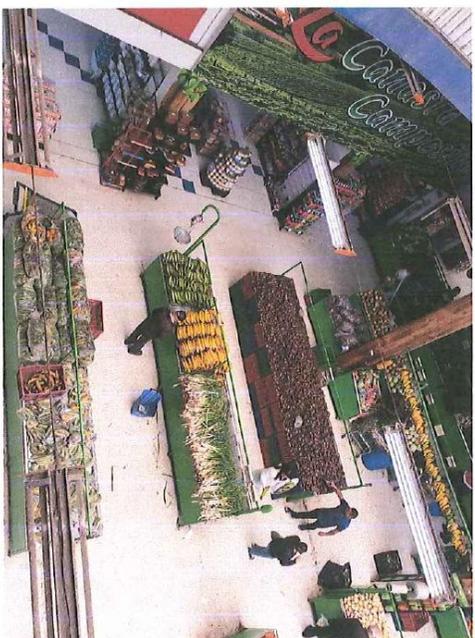


25/82

ENTRADA PARQUEADERO



26/8/22



PRIMER PISO



28/12

PRIMER PISO



18/81



ENTRADA SEGUNDO PISO



A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

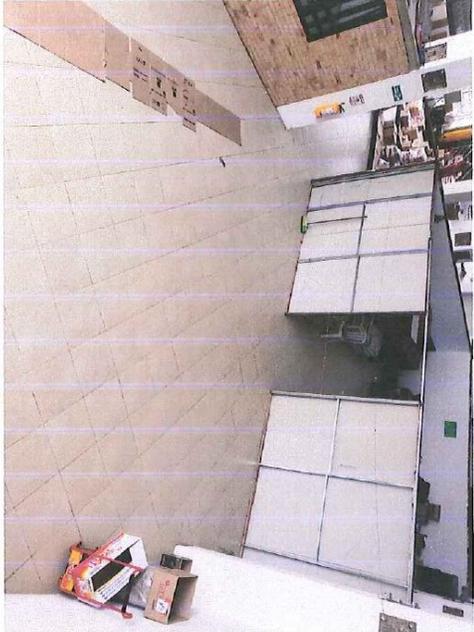
29/8/22

SEGUNDO PISO



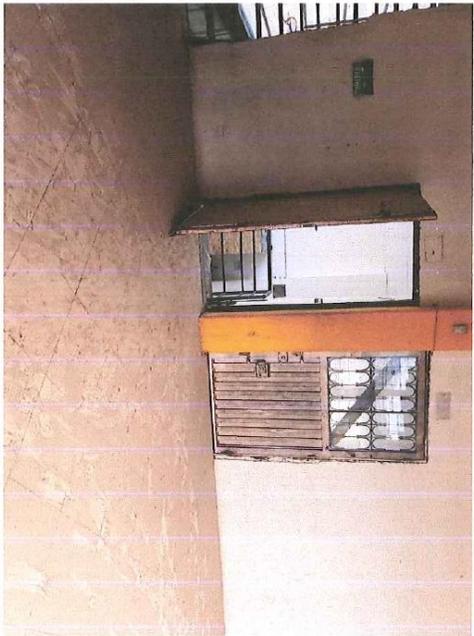
30/82

SEGUNDO PISO



31/82

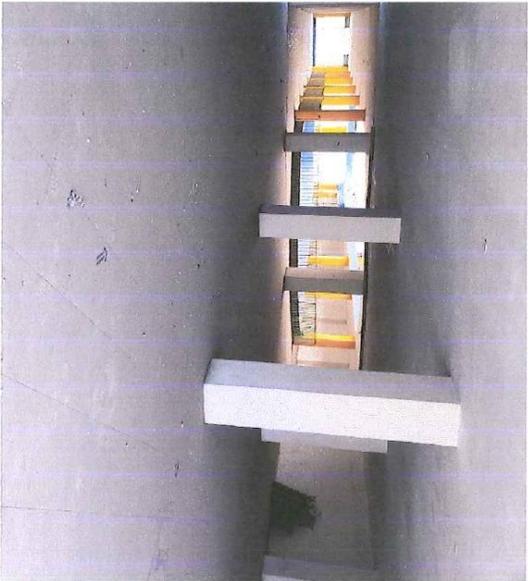
SEGUNDO PISO



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

32/82

TERCER PISO



A.

33/82

CUARTO PISO



A small, stylized signature or mark.

28/82

QUINTO PISO



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'A' or a similar character, located at the bottom right of the page.

35/82

ANEXO 4

Registro fotográfico de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-40201507 Y 50S-40731375



36/82

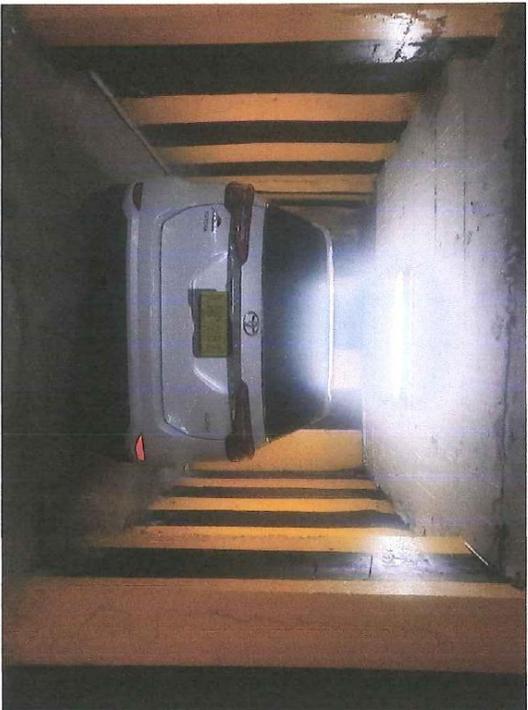
INMUEBLE ALIRIO MORA

SANTA LIBRADA



28/22

PAQUEADERO PARTE DEL SOTANO



18/02

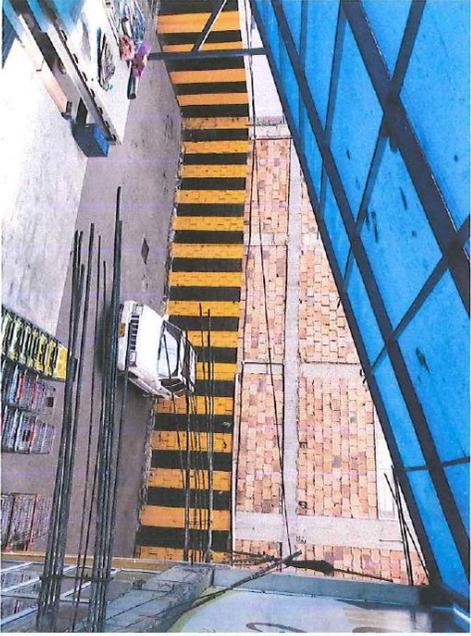
PARQUEADERO



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'S' or 'A', located at the bottom right of the page.

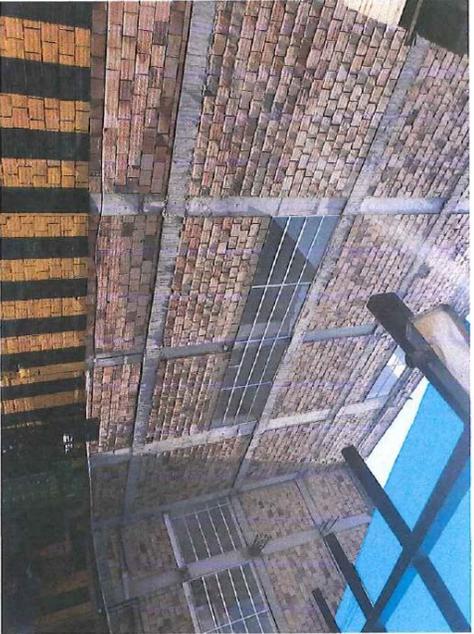
40/82

PARQUEADERO



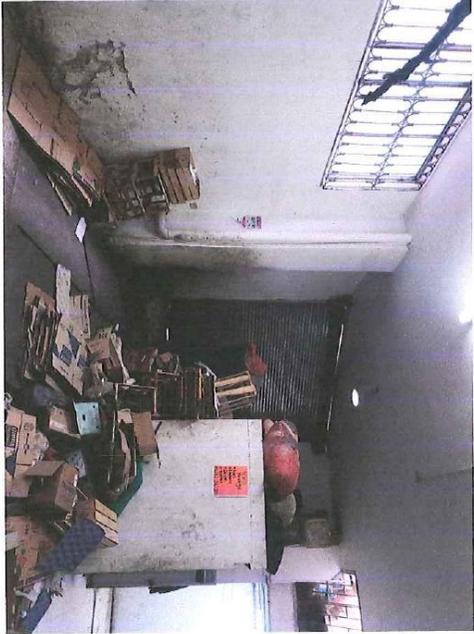
4/1/20

PAQUEADERO



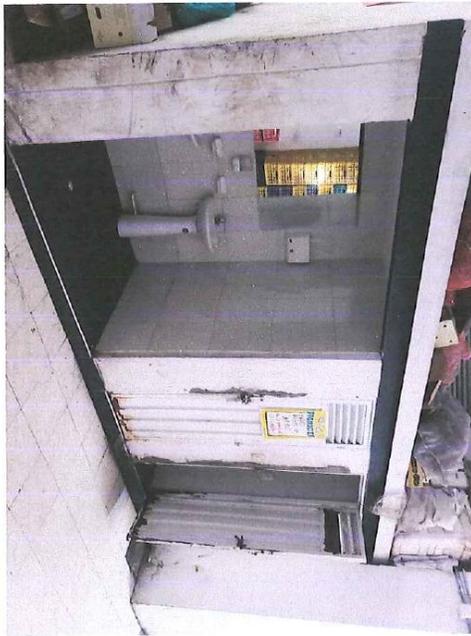
A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

42/02



PRIMER PISO

43/82



PRIMER PISO

[Handwritten signature]

44/02

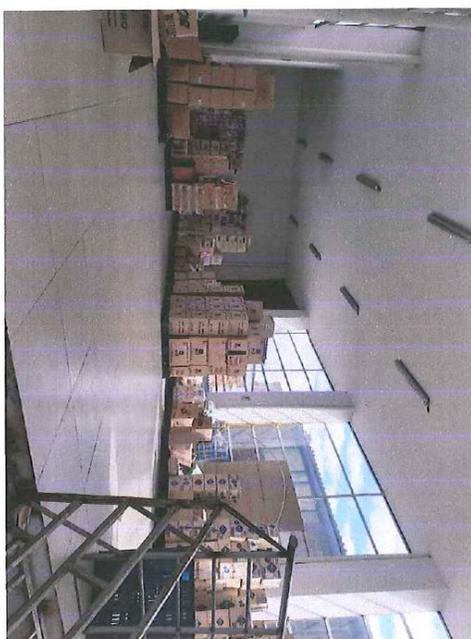
SEGUNDO PISO



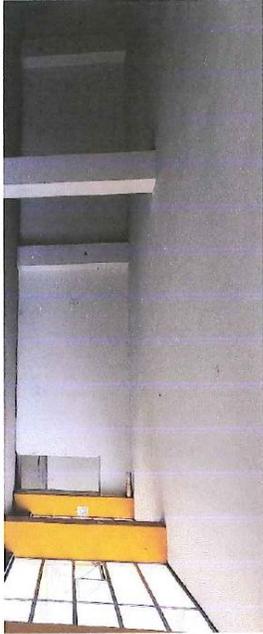
A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

45/82

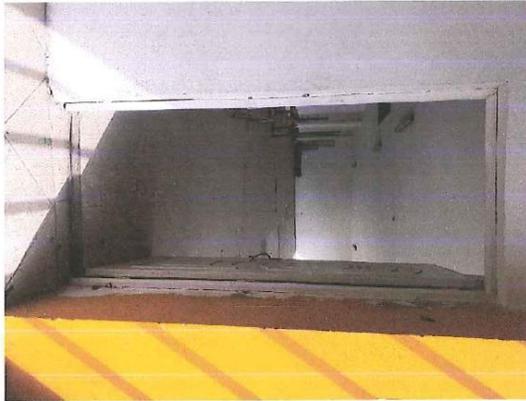
SEGUNDO PISO



46/82



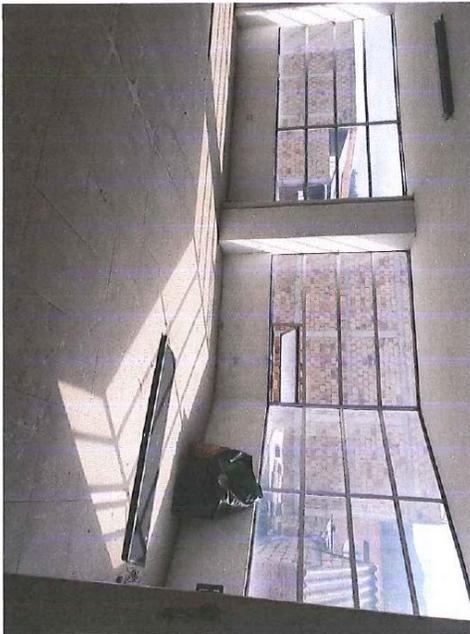
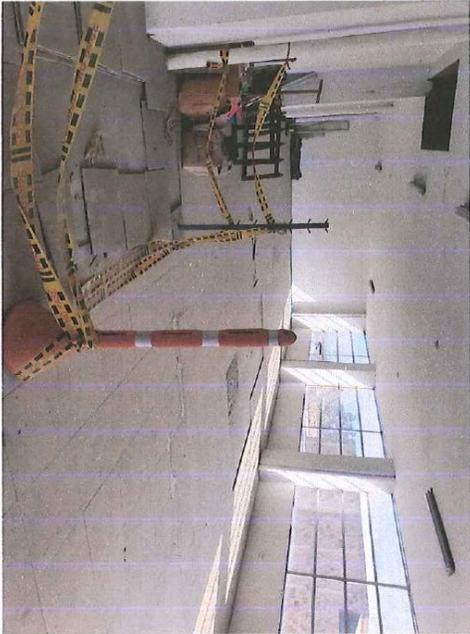
TERCER PISO



46/82

4/2/12

TERCER PISO



A

48/82

CUARTO PISO



4

482

CUARTO PISO



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

50/82



CUARTO PISO



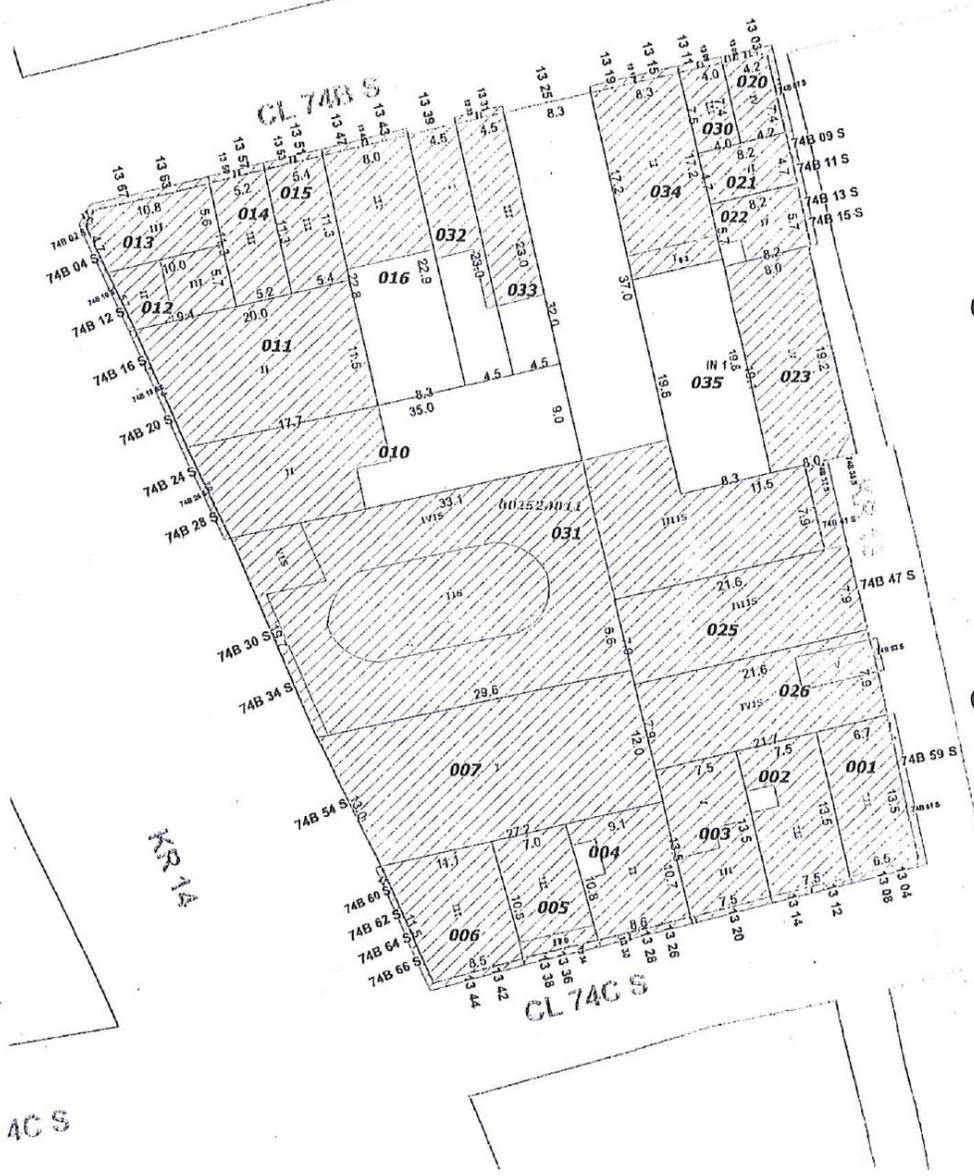
sl/82

ANEXO 5

Dictamen pericial que contiene el levantamiento topográfico del globo de terreno donde funciona el establecimiento de comercio Merkandrea Santa Librada y que se encuentra allegado al expediente No 11001310303320180029000 del Juzgado 33 civil de Circuito de Bogotá.



5/8/2



ACS



59/82

ANEXO 6

Contratos de Arrendamiento con el señor GUSTAVO ZAFRA REYES propietario del establecimiento de comercio denominado "FRUVER LA CANASTA CAMPESINA" y contrato de Arrendamiento suscrito con la sociedad LUCKY MARKET S.A.S



54/82

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - ESPACIO COMERCIAL
EN EL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA
SANTALIBRADA CARRERA 14 # 74B-34 SUR ESTE**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL	No. 001
FECHA INICIO	Mayo 11 de 2020
ARRENDADOR	INVERSIONES MARLU S.A.
IDENTIFICACIÓN	NIT 900.155.599-1
DEPOSITARIO	MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO
IDENTIFICACIÓN	C.C. 79.131.216 de Fontibón
ARRENDATARIO	GUSTAVO ZAFRA REYES (FRUVER LA CANASTA CAMPESINA)
IDENTIFICACION	C.C. 13.957.242 de Vélez
OBJETO	Contrato de Arrendamiento - Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 1.486,68 Mts2 (Local 1er Piso parcial 866,86 Mts2, Lote parqueadero 415,98 Mts2, Sótano parqueadero 203,84 Mts2), ubicado en la dirección principal Carrera 14 # 74B-34 Sur Este, espacio que se encuentra y tiene relación con los FMI 50S-531283, 50S-90394, 50S-40488438, 50S-40201507 y 50S-40731875.
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	Diez millones novecientos veinticuatro mil trescientos setenta pesos mcte. (\$10.924.370) Más IVA.
PLAZO	TRES (3) AÑOS

Entre los suscritos a saber: por un parte **INVERSIONES MARLU S.A.**, NIT 900.155.599-1, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, representado por **MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 79.131.216 de Fontibón, en su calidad de Depositario Provisional y Representante Legal, y por la otra **GUSTAVO ZAFRA REYES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 13.957.242 de Vélez - Santander, mayor de edad, residenciado en Bogotá, actuando en nombre propio y como persona natural, propietario de **FRUVER LA CANASTA CAMPESINA**, quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO** y **ALEXIS DAMIAN GALEANO GONZÁLEZ** identificado con la cédula de ciudadanía número 80.192.556 y **ROSEMBERG GALEANO ZAFRA** identificado con la cédula de ciudadanía número 80.755.257, quienes en lo sucesivo se llamarán los **DEUDORES SOLIDARIOS**, hemos convenido celebrar el presente **Contrato de Arrendamiento - Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 1.486,68 Mts2 (Local 1er Piso parcial 866,86 Mts2, Lote parqueadero 415,98 Mts2, Sótano parqueadero 203,84 Mts2)**, el cual se registrá por las cláusulas que en adelante se expresan de conformidad a las disposiciones legales

Transversal 80 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ilarco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 866 8
Bogotá D.C - Colombia

NOTARIA 75 BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

55/87



aplicables en materia vigente en la Legislación Colombiana, previas las siguientes consideraciones: 1) Que en virtud de las facultades que le otorga la Ley 1708 de 2014, se designó a la Sociedad de Activos Especiales SAS como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO; 2) Que en virtud de las facultades que le otorga la Ley 1708 de 2014, se designó a EL ARRENDADOR como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, entre los que se encuentra el espacio dentro del establecimientos de comercio de Merkandrea Santa Librada.; 3) Que el espacio comercial objeto de arrendamiento del presente Contrato, corresponde y hace parte de inmuebles sometidos a la administración y disposición de la SAE-SAS, en virtud de la iniciación de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos: encontrándose en curso la definición judicial que indique si el activo será declarado como extinto a favor de la Nación o devuelto al tercero investigado en la acción penal; 4) INDEMNIDAD: EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar que en dos de los inmuebles sobre los cuales se encuentra construido el establecimiento de comercio o local comercial Santa Librada Merkandrea objeto de arrendamiento, identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, pesa proceso de restitución de tenencia de BANCOLOMBIA contra URIEL MORA URREA ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del cual se produjo sentencia que ordenó la restitución de la tenencia de los citados inmuebles y que a la fecha se encuentra en ejecución a través de despacho comisorio tramitado por el Juzgado 48 Civil municipal de Bogotá. En consecuencia, EL ARRENDATARIO manifiesta que en la celebración y ejecución del presente contrato asume todos los riesgos jurídicos y económicos derivados de tal situación, exonerando expresamente a EL ARRENDADOR y/o a la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S de toda clase de responsabilidad derivada del trámite del citado proceso y de una eventual entrega anticipada del local comercial. Que teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, el presente contrato se registrará por las siguientes: **CLÁUSULAS: PRIMERA. - OBJETO:** Mediante la suscripción del presente contrato EL ARRENDADOR entrega a los ARRENDATARIOS a título de arrendamiento el uso y goce del Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 1.486,68 Mts2 (Local 1er Piso parcial 866,86 Mts2, Lote parqueadero 415,98 Mts2, Sótano parqueadero 203,84 Mts2), ubicado en la dirección principal Carrera 14 # 74B-34 Sur Este, espacio que se encuentra y tiene relación con los FMI 50S-531283, 50S-90394, 50S-40488438, 50S-40201507 y 50S-40731875, y este recibe, a título de arrendamiento el bien anteriormente descrito, para uso de la empresa (Establecimiento de Comercio) FRUVER LA CANASTA CAMPESINA, donde funcionaba el establecimiento Merkandrea Santa Librada, de propiedad de URIEL MORA URREA, identificado con el NIT: 79.321.309-5, hoy en proceso de extinción de dominio, según lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 1708 de 2014, capítulos Cuarto y Sexto del Decreto 2136 de 2015 y en la Resolución 4372 de octubre 26 de 2018. **SEGUNDA. - DURACIÓN:** Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato en un período de Tres (03) años, contados a partir de 11 de mayo de 2020 y hasta el 11 de mayo de 2023. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El contrato podrá ser prorrogado por las partes por periodos sucesivos al pactado inicialmente. Para lo anterior, seis (6) meses antes del vencimiento del plazo del contrato, las partes manifestarán por escrito su intención de prorrogar o terminar el contrato. Las partes expresamente acuerdan que no habrá prórrogas automáticas. De no prorrogarse el contrato se procederá por parte de los ARRENDATARIOS a la restitución del predio al ARRENDADOR al vencimiento del término del contrato y la no entrega del

[Handwritten signature]

[Vertical stamp]

[Vertical stamp]

[Vertical stamp]

BOGOTÁ D.C. RUBRICADO

[Red handwritten signature]

[Handwritten signature]

SE/GR

Boletín 64
BOGOTÁ, D.C.

mismo dará lugar a que se adelante un proceso de desalojo sobre el bien. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega del espacio objeto de arrendamiento a que hace referencia la cláusula primera, se realizará el 11 de marzo de 2020, mediante el acta respectiva, fecha a partir de la cual los ARRENDATARIOS tendrán un periodo de gracia sin cobro del canon de arrendamiento de sesenta días calendario para efectuar las adecuaciones pertinentes. En todo caso, los ARRENDATARIOS, a partir de esta fecha asumen el pago de la totalidad de los servicios públicos dispuestos para cada uno de los folios de matrícula en el que se encuentra y tiene relación el espacio arrendado. **TERCERA. - VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para efectos legales y fiscales el valor del total del contrato de arrendamiento es la suma de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS MCTE. (\$10.924.370) Más IVA. pagaderos a título de canon mensual, valor que será cancelado por parte del ARRENDATARIO, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, por anticipado durante la vigencia del contrato, entregando dicha suma de dinero en efectivo o consignado en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 63.9000.12324 que para tal efecto indica EL ARRENDADOR. Copia de esta consignación deberá ser remitida al ARRENDADOR dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como prueba del cumplimiento de esta obligación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de la forma de pago de cánones dispuesta en la presente cláusula y los valores variables que la misma puede llegar a generar, EL ARRENDATARIO no podrá alegar como justa causa para la terminación del presente contrato, el no cumplimiento de las expectativas económicas por él proyectadas con la explotación de la empresa (Establecimiento de Comercio) **FRUVER LA CANASTA CAMPESINA. PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de no pagarse en el plazo señalado se cobrará intereses en los siguientes términos: Del sexto (6) día al treinta (30), se causarán intereses corrientes a una tasa del 1.5%. A partir del día treinta (30), se causarán intereses moratorios a una tasa del 2.25%, se enviará a cobranzas y se adicionarán a la cuenta, los honorarios de cobro que se llegasen a causar, sobre el valor de la mora adeudado. En ningún caso el interés pactado podrá ser superior a la tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera, si ésta llegare a ser inferior las tasas aplicables se ajustarán automáticamente de tal manera que no superen la tasa de usura. **PARÁGRAFO TERCERO:** Que el valor del canon de arrendamiento de referencia establecido en la cláusula tercera correspondió al mínimo estimado de renta del o los inmuebles o del espacio comercial, el cual consta en el documento emitido por la Gerencia Técnica de la SAE. El ARRENDATARIO, acepta conocer tal situación y autoriza al ARRENDADOR a realizar el ajuste anual del canon de arrendamiento de referencia establecido en la cláusula cuarta a partir de la fecha que le sea notificada por el arrendador. **PARÁGRAFO CUARTO:** En la fecha de entrega del espacio objeto de arrendamiento a que hace referencia el parágrafo segundo de la cláusula segunda, EL ARRENDATARIO realizará el pago por anticipado del primer canon de arrendamiento, estipulado en la cláusula tercera. **CUARTA. - AJUSTE DEL CANON:** La suma indicada en la cláusula anterior, se ajustará anualmente al vencimiento de cada periodo (anual) en un porcentaje igual al IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR). **QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACIÓN:** El arrendamiento incluye el uso de los servicios públicos de que este dotado el inmueble al momento de la entrega, así como los que se instalen a futuro para uso del mismo, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por el ARRENDATARIO tan pronto lleguen las cuentas de cobro, de llegar a estar instaladas líneas telefónicas en el inmueble el ARRENDADOR se reserva la facultad de retirarlas, siendo facultad del ARRENDATARIO la conexión de una nueva, la cual se hará a su nombre y cargo. **PARAGRAFO PRIMERO:** Son de cargo del ARRENDATARIO los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las Empresas Públicas en

[Handwritten signature]

[Faint stamp]

[Vertical stamp]

CALLE 75 BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa del **ARRENDATARIO** y los gastos que por esta causa se ocasionaren. **PARAGRAFO SEGUNDO:** si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados y los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa serán a cargo del **ARRENDATARIO**. **SEXTA. – RECIBO Y ESTADO:** EL **ARRENDADOR** hace la entrega material del espacio comercial el día de iniciación del presente contrato, en el estado en que este se encuentre, el cual es de pleno conocimiento del **ARRENDATARIO** y pondrá a disposición los servicios públicos que a la fecha se encuentren conectados, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato. EL **ARRENDATARIO** se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal. **SÉPTIMA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** EL **ARRENDATARIO** se obliga a mantener el espacio comercial en el estado en que lo recibió, las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisiere hacer el **ARRENDATARIO** serán por cuenta de estos y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita DEL **ARRENDADOR**, siendo entendido que en ningún caso el **ARRENDADOR** quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en forma alguna AL **ARRENDATARIO**, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que EL **ARRENDADOR** las haya autorizado expresamente. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implementos adicionales que el **ARRENDATARIO** instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores del espacio, no las podrá retirar y quedarán de propiedad DEL **ARRENDADOR** sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, EL **ARRENDATARIO** está obligado a efectuar en el espacio comercial las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta cláusula dará derecho AL **ARRENDADOR** para la terminación unilateral del contrato con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo del **ARRENDATARIO** y a favor DEL **ARRENDADOR**, sin que le sea exigible lo previsto en el parágrafo de la cláusula 2 del presente contrato. En ningún caso tendrá EL **ARRENDATARIO** derecho de retención del espacio comercial por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna. **OCTAVA. – OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes: **A) EL ARRENDADOR:** 1) Hacer la entrega material del espacio comercial el día de iniciación del contrato; entrega que puede realizar directamente o a través de terceros autorizados. 2) Atender las peticiones del **ARRENDATARIO** respecto del mantenimiento físico del espacio cuando éste así lo requiera, siempre y cuando se trate de reparaciones necesarias para mantener en buen estado el espacio. 3) Efectuar las reparaciones locativas solicitadas por el **ARRENDATARIO**, cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito. 4) Las demás consagradas para EL **ARRENDADOR** en el Capítulo II, Título XXVI, Libro IV del Código Civil, y demás normas que regulen la materia. **B) EL ARRENDATARIO:** 1) Cancelar mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes el precio total del arrendamiento establecido en la cláusula Tercera del presente contrato. 2) Mantener en buenas condiciones el espacio comercial de qué trata el presente contrato. 3) Restituir al **ARRENDADOR** el espacio comercial arrendado a la terminación del plazo pactado o cuando en cualquier tiempo que lo requiera EL **ARRENDADOR**, en el mismo estado en que fue entregado por éste, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien. 4) Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos (Energía, agua, y teléfono, gas natural, larga distancia, recolección de basuras, servicios de televisión por cable y antena

Notario 6A -
BOGOTÁ, D.C.

58/82

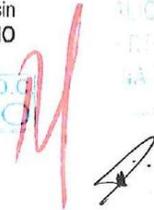
BOGOTÁ, D.C.

parabólica, o los que tenga en servicio el espacio comercial. 5) Conservar la integridad interior del espacio paredes, techos, pavimentos, cañerías etc. 6) Reparar los cristales, cerraduras, puertas, etc. 7) Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del espacio u otras circunstancias que sean de su interés. 8) Suministrar la información y documentos que tenga en su poder y que el ARRENDADOR le requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. 9) Utilizar el espacio arrendado única y exclusivamente para el desarrollo del objeto previsto. 10) Las demás consagradas para el ARRENDATARIO en las normas que lo regulen. **NOVENA. - TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes: **POR PARTE DEL ARRENDADOR:** 1) La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2) El pago de las expensas comunes o cuotas de contrato de mandato cuando su pago este a cargo del arrendatario. 3) El subarriendo total y la cesión del contrato o del goce del espacio o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del ARRENDADOR. 4) La incursión reiterada del arrendatario en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del espacio para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policiva. 5) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del espacio sin expresa autorización del ARRENDADOR o la destrucción total o parcial del espacio o área arrendada por parte del arrendatario. 6) La violación por el ARRENDATARIO a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de espacios sometidas a ese régimen. **POR PARTE DEL ARRENDATARIO:** 1) La suspensión de la prestación de los servicios públicos al espacio, por acción premeditada de EL ARRENDADOR o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. 2) La incursión reiterada de EL ARRENDADOR en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del espacio comercial arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policiva. 3) El desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO por la Ley o contractualmente. Cumplidas estas condiciones EL ARRENDATARIO estará obligado a entregar el espacio comercial en el plazo que sea requerido por EL ARRENDADOR y este a su vez estará obligado a recibir el espacio en los casos de configurarse las causales por parte de EL ARRENDATARIO. **DECIMA. - INSPECCIÓN:** EL ARRENDADOR podrá, visitar en cualquier tiempo el espacio arrendado o designar la persona que el considere pertinente para realizar la visita, previa coordinación con el ARRENDATARIO con un aviso mínimo de dos días, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO igualmente permitirá el ingreso del personal que autorice EL ARRENDADOR para la realización de avalúos, mostrar el espacio para efectos de ventas o posteriores arrendamientos etc., como permitir la instalación de avisos alusivos a la venta o posteriores arrendamientos u otros similares. **DECIMA PRIMERA. - SUBARRIENDO, CESIÓN Y VENTA:** EL ARRENDATARIO, podrá subarrendar dentro del espacio comercial objeto del presente contrato, solo si, al subarrendar se utilizan espacios para desarrollar objetos sociales similares o complementarios al del establecimiento de comercio FRUVER LA CANASTA CAMPESINA. El incumplimiento de esta obligación dará derecho AL ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del espacio. Queda expresamente prohibida la cesión o venta. **PARÁGRAFO PRIMERO: CESION DE DERECHOS DEL ARRENDADOR. -** EL ARRENDADOR en cualquier tiempo podrá transferir sus derechos a terceras personas. Especialmente en el evento previsto en el numeral 4) de las consideraciones del presente contrato, así como, en el artículo 95 de la Ley 1708 de 2014, en el

[Handwritten signature]

59/82

cual se prevé que sobre un espacio arrendado por la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS** en el cual se adelanta proceso de extinción de dominio y se declare la devolución del bien en sentencia judicial definitiva, se efectuará la cesión del contrato de arrendamiento al titular del derecho respectivo. **EL ARRENDATARIO** se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por correo certificado al espacio materia del presente contrato. Cumplida de esa forma la notificación, se entenderá que lo ha sido personalmente a las partes y no habrá necesidad de realizar otras diligencias para esa misma finalidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** expresa que conoce que el espacio objeto del presente contrato de arrendamiento, es administrado por **EL ARRENDADOR**, y que por lo tanto, en desarrollo de su objeto social puede proceder a su venta y comercialización durante la vigencia del contrato, y desde ya manifiesta que acepta tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto se imparta, ya sea restituyendo el espacio o aceptando la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido en el Parágrafo Primero de la presente cláusula. **DECIMA SEGUNDA. - ABANDONO DEL ESPACIO COMERCIAL.** En caso que el **ARRENDATARIO** abandone el espacio comercial arrendado por más de dos (2) meses, desde ya autoriza **AL ARRENDADOR** para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, para salvaguarda de la integridad del mismo y evitar la subcontratación o deterioro de los bienes que la integran. **DECIMA TERCERA. - RESTITUCIÓN ESPECIAL DEL ESPACIO COMERCIAL: EL ARRENDADOR** podrá solicitar **AL ARRENDATARIO** la restitución del espacio arrendado de conformidad con lo previsto en las normas que regulan la materia. **DÉCIMA CUARTA. - DESTINACIÓN: EL ARRENDATARIO** se compromete a destinar el espacio objeto de este contrato exclusivamente para: uso de la empresa y desarrollo del objeto social del Establecimiento de Comercio **FRUVER LA CANASTA CAMPESINA**. En todo caso, en el espacio objeto del presente contrato solamente podrán desarrollarse actividades lícitas. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** no se hace responsable por cualquier menoscabo, pérdida o detrimento que **EL ARRENDATARIO** sufra en sus proyectos de explotación económica, agrícola, ganadera o de cualquier otra índole como consecuencia de desastres naturales, incendios, uso inadecuado del suelo, topografía del espacio, estado físico de la tierra y en general cualquier deterioro que afecte su destinación, por lo cual **EL ARRENDATARIO** no podrá usar como justificación para el incumplimiento de sus obligaciones contractuales dichos sucesos. Así mismo **EL ARRENDATARIO** acepta que el canon acordado en el presente contrato corresponde a una tasación acordada y reconocida por las partes. **DÉCIMA QUINTA MORA - MULTA DE APREMIO:** Las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualquier obligación consagrada en el presente contrato a cargo del Arrendatario, diferente a la mora o retardo en el pago del canon de arrendamiento estipulado en la Cláusula Tercera, y como apremio para que se allane a su cumplimiento, este pagará al Arrendador multas sucesivas y diarias del cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del canon mensual de arrendamiento por cada día común de incumplimiento en la respectiva obligación, hasta el momento en que se efectúe su cumplimiento. Lo anterior, salvo que el Arrendatario demuestre que su tardanza o mora obedecieron a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados. **EL ARRENDADOR** podrá deducir el valor de las multas de cualquier suma que le deba **EL ARRENDATARIO**, descuento que desde ya autoriza realizar, con la firma del presente contrato. En todo caso el incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del espacio comercial, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual **EL ARRENDATARIO**



69/82

Bo. A.D.C.

renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 1594 del Código Civil y el artículo 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del espacio comercial. **DÉCIMA SEXTA.** - **CLAUSULA PENAL:** Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato un valor equivalente al doble del canon de arrendamiento que se esté aplicando al momento del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario como el deudor solidario renuncia expresamente a cualquier requerimiento probado o judicial para constituir en mora del pago de esta o de cualquier obligación derivada del contrato. **PARÁGRAFO 1:** Las partes precisan que los honorarios del abogado, costos judiciales o extrajudiciales en que se incurra para el cobro de cualquier suma de dinero a cargo del **ARRENDATARIO** o para la restitución del espacio comercial arrendado serán en su totalidad y asumidos por el arrendatario. **DÉCIMA SEPTIMA.** - **TITULO EJECUTIVO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, en caso de mora en el pago del canon **EL ARRENDADOR** podrá cobrar los cánones pendientes, los servicios dejados de pagar y la indemnización de los perjuicios causados bastando la sola afirmación y la presentación del contrato, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia a su derecho de ser requerido para constituirlo en mora. **DÉCIMA OCTAVA.** - **POLIZA DE ARRENDAMIENTO O GARANTIA:** Para garantizar las obligaciones emanadas del presente contrato el **ARRENDATARIO** se compromete a otorgar una garantía aceptada por el **ARRENDADOR** o póliza de cumplimiento de arrendamiento por medio de la cual se ampara al **ARRENDADOR** contra el incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración o expensas comunes de haberlas. **PARAGRAFO 1:** dicha garantía será expedida por una compañía de seguros o sociedad legalmente constituida y vigilada por la Superintendencia Financiera o por la Superintendencia de Sociedades y deberá ser otorgada y presentada por el **ARRENDATARIO** dentro de los 5 días calendarios siguientes a la suscripción del presente contrato, siendo beneficiario el **ARRENDADOR**, quien por ese hecho asumirá el pago de la póliza respectiva. **PARÁGRAFO 2:** En caso de no ser factible la expedición de la póliza de arrendamiento, como garantía se exigirá un deudor solidario y el pago anticipado de seis (6) cánones de arrendamiento, pagaderos el 1 de marzo de 2020. Para el día primero (1) del mes de septiembre del 2020, se aplicará la misma garantía y así sucesivamente teniendo en cuenta los incrementos legales. **PARÁGRAFO 3:** En caso de prorrogar las partes de común acuerdo el plazo de duración inicial del contrato, la garantía deberá ajustarse en los términos pactados con los incrementos en el canon de arrendamiento correspondiente. **DECIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE RIESGO E INFORMACIÓN COMERCIAL SOBRE EL ARRENDATARIO Y EL DEUDOR SOLIDARIO.** **EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** autorizan de manera irrevocable **AL ARRENDADOR**, o a quien en un futuro sea el cesionario, para que con ocasión de la obligación contraída derivada del contrato de arrendamiento suscrito hasta la fecha o que se contraiga en adelante, pueda llevar a cabo las siguientes actividades: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de suministrarme un bien en arrendamiento y contraer cualquier obligación para con **EL ARRENDADOR** o para con los terceros con quienes tiene suscrito convenio con tal propósito. 2) Reportar a las centrales de información de riesgo, que administren bases de datos, la información sobre el comportamiento de mis

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

NOTARIA 75 BOGOTÁ D.C.
IRUBRICADO



61/82

obligaciones, especialmente las de contenido patrimonial que adquiera para con **EL ARRENDADOR** o con terceros con quienes esta ha celebrado convenio de tal naturaleza, así como la información que se genere por la facturación de los bienes, servicios y obligaciones que **EL ARRENDADOR** o terceros con quienes ésta ha celebrado convenios de facturación o recaudo; de tal forma que las centrales presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta, de mi desempeño como deudor, después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa.

3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y, también, por intermedio de cualquiera de las Superintendencias que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que éstas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales, si fuere el caso.

4) Conservar la información reportada en la base de datos de la central de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario.

VIGESIMA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere de la aprobación de la garantía por parte de **EL ARRENDADOR**, además de la suscripción por ambas partes de la respectiva acta de entrega del bien espacio comercial.

VIGESIMA PRIMERA. - SUPERVISIÓN: La Supervisión del presente contrato la ejercerá **EL ARRENDADOR** y la persona que este autorice o de poder.

VIGESIMA SEGUNDA.- INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES: **EL ARRENDATARIO** declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley, la Constitución Política, que la inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente contrato y no se encuentre incurso en alguna de las prohibiciones contenidas en el Código de Conducta, Ética y Buen Gobierno de SAE, el cual se encuentra publicado en la página www.saesas.gov.co. Como tampoco se encuentra inmerso en algún conflicto de interés, y no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República. Así mismo **EL ARRENDATARIO**, declara que el origen de los fondos que ocupa para el desarrollo del presente contrato, tiene procedencia lícita.

VIGESIMA TERCERA: NOTIFICACIONES: Toda comunicación en relación con este contrato deberá hacerse por escrito y enviarse a las siguientes direcciones que a continuación se señalan: **AL ARRENDADOR:** En la Transversal 60 # 115-58 Torre B Oficina 317, Centro Ilarco, área administrativa o en el E-mail: depositario@inversionesmarlusa.com, **AL ARRENDATARIO Y DEUDORES SOLIDARIOS:** En la carrera 55 A # 167 A- 08 o en el E-mail: jmvc_tributario@hotmail.com - bodegaslocalescolombia@gmail.com

VIGESIMA CUARTA. - DOMICILIO: Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá.

VIGESIMA QUINTA. - GASTOS DEL PRESENTE CONTRATO: Correrán a cargo del **ARRENDATARIO** los gastos que ocasione el presente contrato.

VIGESIMA SEXTA. - LEY Y JURISDICCIÓN: Este contrato se rige y se interpretará conforme a la ley colombiana y estará sujeto a la jurisdicción colombiana. En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en tres ejemplares del mismo tenor, a los 11 días del mes de marzo de 2020.

NOTARIA 75 BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

Handwritten signature in red ink.

Handwritten signature in black ink.



[Handwritten signature]

EL ARRENDADOR
MARIO ERNESTO GOMEZ MELO
DEPOSITARIO PROVISIONAL Y REPRESENTANTE LEGAL
INVERSIONES MARLU S.A.



[Handwritten signature]

EL ARRENDATARIO
GUSTAVO ZAFRA REYES
CÉDULA CIUDADANIA No. 13.957.242 de Vélez - Santander
PERSONA NATURAL Y PROPIETARIO
ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO FRUVER LA CANASTA CAMPESINA.

[Handwritten signature]

DEUDOR SOLIDARIO
ALEXIS DAMIAN GALEANO GONZÁLEZ
CÉDULA CIUDADANIA No. 80.192.556

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

DEUDOR SOLIDARIO
ROSEMBERG GALEANO ZAFRA
CÉDULA CIUDADANIA No. 80.755.257

Transversal 60 No. 115-50 Torre B oficina 317, Centro Ilarco.
e-mail: deposiario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363296 - Celular: 350 600 856 8
Bogotá D.C - Colombia

[Vertical handwritten text]

67/82

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante la Notaria 64 del Circuito de Bogotá, D.C.

Concedido a: **Guillermo Zafra Rojas**
quien ostenta la C.C. No. **130572012**

Identificación: **[Fotografía]**

El D. Notario: **[Firma]**

Fecha: **13 MAR 2021**

El D. Tante: **[Firma]**

El D. Testigo: **[Firma]**



556

64/22



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



37759

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ROSEMBERG GALEANO ZAFRA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0080755257 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



58eas42jpfjx
16/03/2020 08:31:09:817



----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y que contiene la siguiente información BIOMETRIA A SOLICITUD .

VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaria cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.
Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 58eas42jpfjx

ESP/300 EN BLANCO

72 100

- 92

72 100

4

65/82



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



37775

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:
ALEXIS DAMIAN GALEANO GONZALEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0080192556 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Firma autógrafa



6ywrpk4eiq17
16/03/2020 - 09:40:17:662



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

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

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y que contiene la siguiente información (BIOMETRIA A SOLICITUD).



VICTORIA CONSUELO SAAVEDRA SAAVEDRA
Notaría cuarenta (40) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 6ywrpk4eiq17

ESPACIO EN BLANCO

LR

6/82



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C., 2020-03-16 11:07:30

38-326dfee4

Ante mi RAMÓN ALBERTO LOZADA DE LA CRUZ NOTARIO 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. compareció:

GOMEZ MELO MARIO ERNESTO, Identificado con la C.C. 79131216, y

DECLARÓ

que las firmas de este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

- * Así mismo, autorizó previamente el tratamiento de sus datos personales, con el fin de ser cotejada la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- * Huella dactilar capturada mediante la utilización de medios electrónicos.
- * Procedimiento adelantado por solicitud del usuario, en ejercicio del principio de rogación.

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

CODIGO VERIFICACION: 5u7ma



[Handwritten signature]
Firma compareciente



RAMÓN ALBERTO LOZADA DE LA CRUZ
NOTARIO 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



[Handwritten signature]

Copia asociada

67/82



**DE ARRENDAMIENTO - ESPACIO COMERCIAL
ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO MERKANDREA SANTALIBRADA - SOTANO
Cra 14 # 74B-34 Sur Este**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE COMERCIAL	No. 004
FECHA INICIO	01 de Mayo de 2021
EL ARRENDADOR	INVERSIONES MARLU S.A.
IDENTIFICACIÓN	NIT 900.155.599-1
DEPOSITARIO	MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO
IDENTIFICACIÓN	C.C. 79.131.216 de Fontibón
ARRENDATARIO	LUCKY MARKET SAS
IDENTIFICACION	NIT 901.261.920-9
OBJETO	Contrato de Arrendamiento - Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 400 Mts2 (Espacio: Sótano) ubicado en la dirección principal Carrera 14 # 74b-34 Sur Este.
CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	Seis millones trescientos mil pesos mcte. (\$6.300.000) Más IVA.
PLAZO	DOS (2) AÑOS

Entre los suscritos a saber: por un parte **INVERSIONES MARLU S.A.**, NIT 900.155.599-1, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL ARRENDADOR**, representado por **MARIO ERNESTO GÓMEZ MELO** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía número 79.131.216 de Fontibón, en su calidad de Depositario Provisional y Representante Legal, y por la otra **LUCKY MARKET SAS**, NIT 901.261.920-9 representada por la señora **HONGFEI YAN**, mayor de edad, de nacionalidad china, domiciliada y residiendo en Bogotá, identificada con la cedula de Extranjería 511.988 de Bogotá, actuando en nombre propio y como representante legal de **LUCKY MARKET SAS**, NIT 901.261.920-9 quien en lo sucesivo se llamará **EL ARRENDATARIO** hemos convenido celebrar el presente Contrato de Arrendamiento - Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 400 Mts2 (Espacio: Sótano) ubicado en la dirección principal Carrera 14 # 74b-34 Sur Este, hemos convenido en celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se regirá por las cláusulas que en adelante se expresan, de conformidad a las disposiciones legales aplicables en materia vigente en la Legislación Colombiana, previas las siguientes consideraciones: 1) Que en virtud de las facultades que le otorga, la Ley 1708 de 2014, se designó a la Sociedad de Activos Especiales SAS como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO; 2) Que en virtud de las facultades que le otorga la Ley 1708 de 2014, se designó a **EL ARRENDADOR** como administrador de los bienes que forman parte del Fondo para la Rehabilitación,

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Harco.
e-mail: depositarios@inversionesmarlu.com
Página web: www.inversionesmarlu.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 866 8
Bogotá D.C - Colombia

(Handwritten signature in pink ink)

68/92

LIBRERIA
ES
L.C.
2022

Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado FRISCO, entre los que se encuentra el Espacio dentro del establecimientos de comercio de **Merkandrea Santa Librada**. 3) Que el Espacio comercial objeto de arrendamiento del presente Contrato, corresponde y hace parte de inmuebles sometidos a la administración y disposición de la SAE-SAS, en virtud de la iniciación de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos: encontrándose en curso la definición judicial que indique si el activo será declarado como extinto a favor de la Nación o devuelto al tercero investigado en la acción penal. 4) **INDEMNIDAD:** EL ARRENDATARIO declara conocer y aceptar que en dos de los inmuebles sobre los cuales se encuentra construido el establecimiento de comercio o local comercial Santa Librada Merkandrea objeto de arrendamiento, identificados con las matrículas inmobiliarias 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, pesa proceso de restitución de tenencia de **BANCOLOMBIA** contra **URIEL MORA URREA** ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, dentro del cual se produjo sentencia que ordenó la restitución de la tenencia de los citados inmuebles y que a la fecha se encuentra en ejecución a través de despacho comisorio tramitado por el Juzgado 48 Civil municipal de Bogotá. En consecuencia, EL ARRENDATARIO manifiesta que en la celebración y ejecución del presente contrato asume todos los riesgos jurídicos y económicos derivados de tal situación, exonerando expresamente a EL ARRENDADOR y/o a la **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S** de toda clase de responsabilidad derivada del trámite del citado proceso y de una eventual entrega anticipada del local comercial. 5) Que en cumplimiento al tema de celebración de contratos por parte de Depositarios Provisional y/o Representantes Legales de Sociedades activas, se dará cumplimiento a la adición de Reglas especiales para los contratos celebrados por sociedades activas (Metodología de administración de los bienes del FRISCO) enviados a los Depositarios en fecha 21 de julio de 2020. Que teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, el presente contrato se registrará por las siguientes: **CLÁUSULAS: PRIMERA. - OBJETO:** Mediante la suscripción del presente contrato EL ARRENDADOR entrega a los ARRENDATARIOS a título de arrendamiento el uso y goce del Espacio Comercial en el Establecimiento de Comercio Merkandrea Santa Librada. Área Aproximada 400 Mts2 (Espacio: Sótano) ubicado en la dirección principal Carrera 14 # 74b-34 Sur Este y este recibe, a título de arrendamiento el bien anteriormente descrito, para uso del Establecimiento de Comercio **LUCKY MARKET SAS**, NIT 901.261.920-9, donde funcionaba el establecimiento Merkandrea Santa Librada, de propiedad de **URIEL MORA URREA**, identificado con el NIT: 79.321.309-5, hoy en proceso de extinción de dominio, según lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 1708 de 2014, capítulos Cuarto y Sexto del Decreto 2136 de 2015 y en la Resolución 4372 de octubre 26 de 2018. **SEGUNDA. - DURACIÓN:** Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato en un período de DOS (02) años, contados a partir de 01 de mayo de 2021 y hasta el 30 de abril 2023. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El contrato podrá ser prorrogado por las partes por periodos sucesivos al pactado inicialmente. Para lo anterior, seis (6) meses antes del vencimiento del plazo del contrato, las partes manifestarán por escrito su intención de prorrogar o terminar el contrato. Las partes expresamente acuerdan que no habrá prórrogas automáticas. De no prorrogarse el contrato se procederá por parte de los ARRENDATARIOS a la restitución del predio al ARRENDADOR al vencimiento del término del contrato y la no entrega del mismo dará lugar a que se adelante un proceso de desalojo sobre el bien.

LIBRERIA
ES
L.C.
2022

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ibarco.
e-mail: denes@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 866 8
Bogotá D.C - Colombia

BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ D.C.

9/82

TERCERA. - VALOR Y FORMA DE PAGO: Para efectos legales y fiscales el valor del total del contrato de arrendamiento es la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$6.300.000) MÁS IVA.** pagaderos a título de canon mensual, valor que será cancelado por parte del **ARRENDATARIO**, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, por anticipado durante la vigencia del contrato, entregando dicha suma de dinero en efectivo o consignado en la cuenta de ahorros Bancolombia No. 63.9000.12324 a nombre de Inversiones Marlu S.A. NIT900.155.599-1. Copia de esta consignación deberá ser remitida al **ARRENDADOR** dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como prueba del cumplimiento de esta obligación. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de la forma de pago de cánones dispuesta en la presente cláusula y los valores variables que la misma puede llegar a generar, **EL ARRENDATARIO** no podrá alegar como justa causa para la terminación del presente contrato, el no cumplimiento de las expectativas económicas por él proyectadas con la explotación del Establecimiento de Comercio **LUCKY MARKET SAS.** **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento de no pagarse en el plazo señalado se cobrará intereses en los siguientes términos: Del sexto (6) día al treinta (30), se causarán intereses corrientes a una tasa del 1.5%. A partir del día treinta (30), se causarán intereses moratorios a una tasa del 2.25%, se enviará a cobranzas y se adicionarán a la cuenta, los honorarios de cobro que se llegasen a causar, sobre el valor de la mora adeudado. En ningún caso el interés pactado podrá ser superior a la tasa de usura certificada por la Superintendencia Financiera, si ésta llegare a ser inferior las tasas aplicables se ajustarán automáticamente de tal manera que no superen la tasa de usura. **PARÁGRAFO TERCERO:** Que el valor del canon de arrendamiento de referencia establecido en la presente cláusula debe corresponder como mínimo al estimado de renta del o los inmuebles o del Espacio comercial, el cual constará en el documento emitido por el Avaluador y/o la Gerencia Técnica de la SAE. El **ARRENDATARIO**, acepta conocer tal situación y autoriza al **ARRENDADOR** a realizar el ajuste del canon de arrendamiento de referencia establecido en la cláusula anterior en caso de ser este inferior al estimado de renta, a partir de la fecha que le sea notificada por el arrendador. **PARÁGRAFO CUARTO:** En la fecha de entrega del Espacio objeto de arrendamiento a que hace referencia el parágrafo segundo de la cláusula segunda, **EL ARRENDATARIO** realizará el pago por anticipado del primer canon de arrendamiento, estipulado en la cláusula tercera. **PARÁGRAFO QUINTO:** Se establece un descuento del 30%, sobre el canon mensual de arrendamiento, para los periodos de **01 de junio al 31 diciembre de 2021**, es decir la factura será por valor de \$ 4.410.000 más IVA, motivado en la crisis económica, social a raíz de la pandemia covid 19. **PARÁGRAFO SEXTO:** Se mantiene fijo el valor del contrato de arrendamiento para los periodos comprendidos entre 01 de enero de 2022 al 30 de abril de 2023. **CUARTA. - AJUSTE DEL CANON:** La suma indicada en la cláusula anterior, se ajustará anualmente al vencimiento de cada periodo (anual) en un porcentaje igual al IPC (INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR). **PARÁGRAFO PRIMERO:** Que el valor, para ajustar el canon de arrendamiento se establecerá conforme al estimado de renta de los inmuebles, el cual consta en el documento emitido por la Gerencia Técnica del SAE). **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se mantiene fijo el valor del contrato de arrendamiento para los periodos comprendidos entre 01 de enero de 2022 al 30 de abril de 2023, por lo cual no se realizará ningún tipo de ajuste. **QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACIÓN:** El arrendamiento incluye el uso de los servicios públicos de que este dotado el

LC
JEN
DIA

SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE. MÁS IVA.

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Barco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 866 81
Bogotá D.C - Colombia

BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

78/82

inmueble al momento de la entrega, así como los que se instalen a futuro para uso del mismo, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por el ARRENDATARIO tan pronto lleguen las cuentas de cobro, de llegar a estar instaladas líneas telefónicas en el inmueble el ARRENDADOR se reserva la facultad de retirarlas, siendo facultad del ARRENDATARIO la conexión de una nueva, la cual se hará a su nombre y cargo. **PARAGRAFO PRIMERO:** Son de cargo del ARRENDATARIO los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las Empresas Públicas en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa del ARRENDATARIO y los gastos que por esta causa se ocasionaren. **PARAGRAFO SEGUNDO:** si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han sido violados y los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa serán a cargo del ARRENDATARIO. **PARAGRAFO TERCERO:** Están a cargo del arrendatario, el pago de las facturas de servicios Públicos, con que cuenta el espacio comercial objeto de este contrato. Los Servicios Públicos no hacen parte del arrendamiento, ni se descontarán de este. **PARAGRAFO CUARTO:** Se analizará la viabilidad de la individualización de los servicios Públicos. **RECIBO Y ESTADO:** EL ARRENDADOR hace la entrega material del espacio el día de iniciación del presente contrato, en el estado en que este se encuentre, el cual es de pleno conocimiento del ARRENDATARIO y pondrá a disposición los servicios públicos que a la fecha se encuentren conectados, las cosas, usos y anexidades convenidos, así como de una copia del contrato. EL ARRENDATARIO se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal. **SÉPTIMA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** EL ARRENDATARIO se obliga a mantener el Espacio comercial en el estado en que lo recibió, las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quisiere hacer el ARRENDATARIO serán por cuenta de estos y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita DEL ARRENDADOR, siendo entendido que en ningún caso el ARRENDADOR quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en forma alguna AL ARRENDATARIO, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que EL ARRENDADOR las haya autorizado expresamente. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implementos adicionales que el ARRENDATARIO instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores del Espacio, no las podrá retirar y quedarán de propiedad DEL ARRENDADOR sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. No obstante, lo dispuesto en esta cláusula, EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar en el Espacio comercial las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta cláusula dará derecho AL ARRENDADOR para la terminación unilateral del contrato con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo del ARRENDATARIO y a favor DEL ARRENDADOR, sin que le sea exigible lo previsto en el parágrafo de la cláusula 2 del presente contrato. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho de retención del Espacio comercial por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna. **OCTAVA. – OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes: **A) EL ARRENDADOR:** 1) Hacer la entrega material del Espacio comercial el día de iniciación del contrato; entrega que puede realizar directamente o a través de terceros autorizados. 2) Atender las peticiones del ARRENDATARIO respecto del mantenimiento físico del Espacio cuando

1005071

INVERSIONES MARLU
SOLUCIONES INMOBILIARIAS INTEGRADAS
M

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Harco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (001) 2363298 - Celular: 350 600 8668
Bogotá D.C - Colombia

BOGOTÁ D.C.
REUNICADO

7/182

éste así lo requiera, siempre y cuando se trate de reparaciones necesarias para mantener en buen estado el Espacio. 3) Efectuar las reparaciones locativas solicitadas por el ARRENDATARIO, cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito. 4) Las demás consagradas para EL ARRENDADOR en el Capítulo II, Título XXVI, Libro IV del Código Civil, y demás normas que regulen la materia. B) EL ARRENDATARIO: 1) Cancelar mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes el precio total del arrendamiento establecido en la cláusula Tercera del presente contrato. 2) Mantener en buenas condiciones el Espacio comercial de qué trata el presente contrato. 3) Restituir al ARRENDADOR el Espacio comercial arrendado a la terminación del plazo pactado o cuando en cualquier tiempo que lo requiera EL ARRENDADOR, en el mismo estado en que fue entregado por éste, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien. 4) Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos (Energía, agua, y teléfono, gas natural, larga distancia, recolección de basuras, servicios de televisión por cable y antena parabólica, o los que tenga en servicio el Espacio comercial. 5) Conservar la integridad interior del Espacio paredes, techos, pavimentos, cañerías etc. 6) Reparar los cristales, cerraduras, puertas, etc. 7) Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del Espacio u otras circunstancias que sean de su interés. 8) Suministrar la información y documentos que tenga en su poder y que el ARRENDADOR le requiera para el cabal cumplimiento del objeto del contrato. 9) Utilizar el Espacio arrendado única y exclusivamente para el desarrollo del objeto previsto. 10) Las demás consagradas para el ARRENDATARIO en las normas que lo regulen. **NOVENA. - TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causales de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes: **POR PARTE DEL ARRENDADOR:** 1) La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato. 2) El pago de las expensas comunes o cuotas de contrato de mandato cuando su pago este a cargo del arrendatario. 3) El subarriendo total y la cesión del contrato o del goce del Espacio o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del ARRENDADOR. 4) La incursión reiterada del arrendatario en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del Espacio para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policíva. 5) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del Espacio sin expresa autorización del ARRENDADOR o la destrucción total o parcial del Espacio o área arrendada por parte del arrendatario. 6) La violación por el ARRENDATARIO a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de Espacios sometidos a ese régimen. **POR PARTE DEL ARRENDATARIO:** 1) La suspensión de la prestación de los servicios públicos al Espacio, por acción premeditada de EL ARRENDADOR o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo. 2) La incursión reiterada de EL ARRENDADOR en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por EL ARRENDATARIO del Espacio comercial arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policíva. 3) El desconocimiento por parte de EL ARRENDADOR de derechos reconocidos a EL ARRENDATARIO por la Ley o contractualmente. Cumplidas estas condiciones EL ARRENDATARIO estará obligado a entregar el Espacio comercial en el plazo que sea requerido por EL ARRENDADOR y este a su vez estará obligado a recibir el Espacio en los casos de configurarse las causales por parte de EL

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ilarco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363286 - Celular: 350 600 865 8
Bogotá D.C - Colombia

NOTARIOS BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

23/82

actividades lícitas. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** no se hace responsable por cualquier menoscabo, pérdida o detrimento que **EL ARRENDATARIO** sufra en sus proyectos de explotación económica, agrícola, ganadera o de cualquier otra índole como consecuencia de desastres naturales, incendios, uso inadecuado del suelo, topografía del Espacio, estado físico de la tierra y en general cualquier deterioro que afecte su destinación, por lo cual **EL ARRENDATARIO** no podrá usar como justificación para el incumplimiento de sus obligaciones contractuales dichos sucesos. Así mismo **EL ARRENDATARIO** acepta que el canon acordado en el presente contrato corresponde a una tasación acordada y reconocida por las partes. **DÉCIMA QUINTA MORA - MULTA DE APREMIO:** Las partes acuerdan que en caso de mora o retardo en el cumplimiento de cualquier obligación consagrada en el presente contrato a cargo del Arrendatario, diferente a la mora o retardo en el pago del canon de arrendamiento estipulado en la Cláusula Tercera, y como apremio para que se allane a su cumplimiento, este pagará al Arrendador multas sucesivas y diarias del cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del canon mensual de arrendamiento por cada día común de incumplimiento en la respectiva obligación, hasta el momento en que se efectúe su cumplimiento. Lo anterior, salvo que el Arrendatario demuestre que su tardanza o mora obedecieron a hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados. **EL ARRENDADOR** podrá deducir el valor de las multas de cualquier suma que le deba **EL ARRENDATARIO**, descuento que desde ya autoriza realizar, con la firma del presente contrato. En todo caso el incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO**, dará derecho al **ARRENDADOR** para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del Espacio comercial, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 1594 del Código Civil y el artículo 384 del Código General del Proceso y demás normas concordantes como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del Espacio comercial. **DÉCIMA SEXTA. - CLAUSULA PENAL:** Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato un valor equivalente a **TRES CÁNONES** de arrendamiento que se esté aplicando al momento del incumplimiento. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario como el deudor solidario renuncia expresamente a cualquier requerimiento probado o judicial para constituir en mora del pago de esta o de cualquier obligación derivada del contrato. **PARÁGRAFO 1:** Las partes precisan que los honorarios del abogado, costos judiciales o extrajudiciales en que se incurra para el cobro de cualquier suma de dinero a cargo del **ARRENDATARIO** o para la restitución del Espacio comercial arrendado serán en su totalidad y asumidos por el arrendatario. **DÉCIMA SEPTIMA. - TITULO EJECUTIVO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 422 del Código General del Proceso, en caso de mora en el pago del canon **EL ARRENDADOR** podrá cobrar los cánones pendientes, los servicios dejados de pagar y la indemnización de los perjuicios causados bastando la sola afirmación y la presentación del contrato, para lo cual **EL ARRENDATARIO** renuncia a su derecho de ser requerido para constituirlo en mora. **DÉCIMA OCTAVA. - POLIZA DE ARRENDAMIENTO O GARANTIA:** Para garantizar las obligaciones emanadas del presente contrato el **ARRENDATARIO** se compromete a otorgar una garantía aceptada por el **ARRENDADOR** o póliza de cumplimiento de

ARRENDATARIO

NOTA: Este contrato es copia de un original que se encuentra en el archivo de la oficina de la Inversión Marlu S.A. en Bogotá D.C.

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ilarco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 868
Bogotá D.C - Colombia

NOTA: 75 BOGOTÁ D.C.
RUBRICADO

7/1/22

arrendamiento por medio de la cual se ampara al **ARRENDADOR** contra el incumplimiento del **ARRENDATARIO** en el pago de los cánones de arrendamiento, servicios públicos, cuotas de administración o expensas comunes de haberlas. **PARAGRAFO 1:** dicha garantía será expedida por una compañía de seguros o sociedad legalmente constituida y vigilada por la Superintendencia Financiera o por la Superintendencia de Sociedades y deberá ser otorgada y presentada por el **ARRENDATARIO** dentro de los 5 días calendarios siguientes a la suscripción del presente contrato, siendo beneficiario el **ARRENDADOR**, quién por ese hecho asumirá el pago de la póliza respectiva. **PARAGRAFO 2:** Como Garantía el arrendatario pagara el valor de Tres (3) cánones de arrendamiento correspondiente a la suma total de \$18.900.000, pagaderos el 06 de mayo de 2021. Para el 06 de agosto del 2021, se aplicará la misma garantía y así sucesivamente teniendo en cuenta los incrementos legales. **PARAGRAFO 3:** En caso de prorrogar las partes de común acuerdo el plazo de duración inicial del contrato, la garantía deberá ajustarse en los términos pactados con los incrementos en el canon de arrendamiento correspondiente. **PARAGRAFO 4. RENUNCIA AL BENEFICIO DE EXCUSIÓN:** En el evento que la garantía constituida a favor de **INVERSIONES MARLU S.A.** sea una fianza deberá constar expresamente que la sociedad garante de las obligaciones del presente contrato, renuncia al beneficio de excusión en dicha garantía (aplica cuando sea fianza) **DECIMA NOVENA. AUTORIZACIÓN PARA CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE RIESGO E INFORMACIÓN COMERCIAL SOBRE EL ARRENDATARIO Y EL DEUDOR SOLIDARIO. EL ARRENDATARIO Y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)** autorizan de manera irrevocable **AL ARRENDADOR**, o a quien en un futuro sea el cesionario, para que con ocasión de la obligación contraída derivada del contrato de arrendamiento suscrito hasta la fecha o que se contráiga en adelante, pueda llevar a cabo las siguientes actividades: 1) Consultar en cualquier tiempo, en las centrales de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de suministrarme un bien en arrendamiento y contraer cualquier obligación para con **EL ARRENDADOR** o para con los terceros con quienes tiene suscrito convenio con tal propósito. 2) Reportar a las centrales de información de riesgo, que administren bases de datos, la información sobre el comportamiento de mis obligaciones, especialmente las de contenido patrimonial que adquiera para con **EL ARRENDADOR** o con terceros con quienes esta ha celebrado convenio de tal naturaleza, así como la información que se genere por la facturación de los bienes, servicios y obligaciones que **EL ARRENDADOR** o terceros con quienes ésta ha celebrado convenios de facturación o recaudo; de tal forma que las centrales presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta, de mi desempeño como deudor, después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. 3) Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa y, también, por intermedio de cualquiera de las Superintendencias que ejercen funciones de vigilancia y control, con el fin de que éstas puedan tratarla, analizarla, clasificarla y luego suministrarla a dichas centrales, si fuere el caso. 4) Conservar la información reportada en la base de datos de la central de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario. **VIGESIMA: PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere de la aprobación de la garantía por parte de **EL ARRENDADOR**, además de la suscripción por ambas partes de la respectiva

10
11
12
13
14
15

MARLU
S.A.
SOCIETAT D'INVERSIÓNS I EMPRESAS INTEGRALS

Transversal 68 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ibarra
e-mail: lapos@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (001) 2363290 - Celular: 350 600 866 B
Bogotá D.C - Colombia

BOGOTÁ D.C.
RECEBIDO

23/02

acta de entrega del bien Espacio comercial. **VIGÉSIMA PRIMERA. - SUPERVISIÓN:** La Supervisión del presente contrato la ejercerá EL ARRENDADOR y la persona que este autorice o de poder. **VIGÉSIMA SEGUNDA.- INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES:** EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley, la Constitución Política, que la inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente contrato y no se encuentre incurso en alguna de las prohibiciones contenidas en el Código de Conducta, Ética y Buen Gobierno de SAE, el cual se encuentra publicado en la página www.saesas.gov.co. Como tampoco se encuentra inmerso en algún conflicto de interés, y no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República. Así mismo EL ARRENDATARIO, declara que el origen de los fondos que ocupa para el desarrollo del presente contrato, tiene procedencia lícita. **VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES:** Toda comunicación en relación con este contrato deberá hacerse por escrito y enviarse a las siguientes direcciones que a continuación se señalan: **AL ARRENDADOR:** En la Transversal 60 # 115-58 Torre B Oficina 317, Centro Ilarco, área administrativa o en el E-mail: depositario@inversionesmarlusa.com, **AL ARRENDATARIO** en la Cra. 14 No. 74B-34 Barrio Santa Ibrada o en el E-mail: zhoujun19811020@foxmail.com. **VIGÉSIMA CUARTA. - DOMICILIO:** Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá. **VIGÉSIMA QUINTA. - GASTOS DEL PRESENTE CONTRATO:** Correrán a cargo del ARRENDATARIO los gastos que ocasione el presente contrato. **VIGESIMA SEXTA. - LEY Y JURISDICCIÓN:** Este contrato se rige y se interpretará conforme a la ley colombiana y estará sujeto a la jurisdicción colombiana.

En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en tres ejemplares del mismo tenor, a los 23 días del mes de abril de 2021.


EL ARRENDADOR
MARIO ERNESTO GOMEZ MELO
Depositario Provisional Y Representante Legal
INVERSIONES MARLU S.A.

EL ARRENDATARIO
Representante Legal -LUCKY MARKET SAS
HONGFEI YAN-CÉDULA E. 511.988
Persona Natural




511988

Transversal 60 No. 115-58 Torre B oficina 317, Centro Ilarco.
e-mail: depositario@inversionesmarlusa.com
Página web: www.inversionesmarlusa.com
Teléfono: (091) 2363298 - Celular: 350 600 866 8
Bogotá D.C - Colombia



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



5597216

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el siete (7) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Sesenta Y Uno (61) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: HONGFEI YAN, identificado con Cédula Extranjería 511988 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



4xzgo4kewl7d
07/09/2021 - 10:23:48



El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea debido a: Extranjero (Pasaporte - Cédula de extranjería).

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 vincula al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INMUEBLE DE USO COMERCIAL signado por el compareciente, sobre: MERKANDREA SANTALIBRADA - SOTANO.

MARIBEL MORALES RIVERA
NOTARIA

Notaría Sesenta Y Uno (61) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 4xzgo4kewl7d

Acta 1

27/02

ANEXO 7

Memoriales de terminación del proceso y anexos radicados ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá y 48 Civil Municipal de Bogotá dentro del proceso de restitución Exp. No. 11001310303320180029000.



felgr

Bogotá, D.C. 26 de enero de 2023

Doctor
MARIO ERNESTO GOMEZ MELO
Depositario Provisional
SAE - SAS
Ciudad

REFERENCIA: SOLICITUD DEVOLUCION BIENES INMUEBLES UBICADOS
EN LA KR 1 ESTE No. 74B-47 SUR y KR 14 74 B -30 SUR
PROCESO No.110012103033201800029000

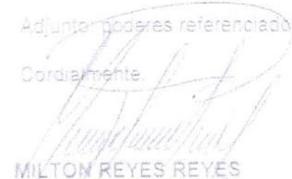
Respetado Doctor Gómez Melo,

De manera atenta, me permito manifestar a Usted, que de acuerdo con el poder otorgado, por el señor GUSTAVO ZAFRA REYES, como adquirente de los derechos litigiosos ante el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., y cancelación de las obligaciones ante el Banco de Colombia S.A. sobre el asunto de la referencia me encuentro facultado para atender lo pertinente a la devolución y entrega de los inmuebles relacionados.

Teniendo en cuenta que estos inmuebles no tienen otra afectación o medida cautelar dictada por una autoridad competente, que impida la entrega. Le agradezco, se me comunique a la mayor brevedad, fecha y hora para atender la diligencia de entrega.

Adjunto Poderes referenciados anteriormente

Cordialmente,


MILTON REYES REYES
C/C. No. 190870819 de Bogotá
T/P No. 329.808 del C.S.J.
Móvil: 3106762710
Email: mireyres@netma.com

Anexo: 10 anexo 2023 en doc. (2) files

79/22

Bogotá, D.C. 17 de enero de 2023

Señores
BANCO DE COLOMBIA S.A.
Dirección de Origenación y Cobranzas
E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO No. 110012103033201800029000

Respetados señores;

GUSTAVO ZAFRA REYES, varón, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cedula de ciudadanía No: 13.957.242 de Vélez Santander, por medio del presente escrito, me permito otorgar **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **MILTON REYES REYES**, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 329806 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con cedula de ciudadanía número 19'070.819 de Bogotá, para que realice todos los trámites pertinentes referente al pago de la obligación aprobada por ustedes, aporte los documentos requeridos para el traspaso de los bienes inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos: 50S-90394 y 50S-40488438 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, incursos dentro del proceso de la referencia y lleve hasta su terminación la legalización y escrituración a mi nombre de los citados inmuebles.

Mi apoderado cuenta con las facultades de formular las acciones pertinentes en derecho; desistir, sustituir, delegar, reasumir, interponer nulidades, interrogar, conciliar, reponer, recibir, notificarse, transigir, negociar y sustentar los recursos procedentes y en general a gestionar todas las diligencias legales según el artículo 74 del C.G.P. y que considere imprescindibles en defensa de mis derechos e intereses.

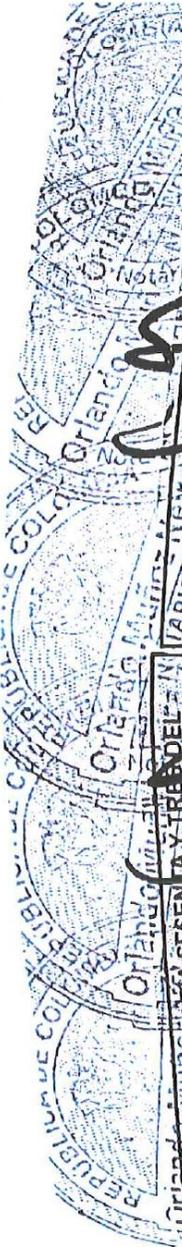
Atentamente,


GUSTAVO ZAFRA REYES
C.C.No. 13.957.242 de Vélez Santander

ACEPTO:


MILTON REYES REYES
C.C.No. 19'070.819 de Bogotá
T.P.No. 329806 del C.S.J





NOTARIA
63

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL

Ante el(la) Notario(a) Señeta y Ties del
Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

ZAFRA REYES GUSTAVO

Identificado con C.C. 13957242
Y declaró que reconoce el contenido de
este documento, la firma y huella como
suyas. Y declaró que reconoce el
contenido de este documento, la firma y
huella como suyas. El compareciente
solicitó y 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
Bogotá D.C., 2023-01-25 11:15:20



12-CU151D5A

FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

Documento: g11hz

ORLANDO MUÑOZ NEIRA

NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

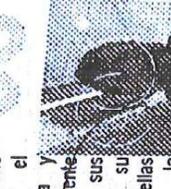
NOTARIA
63

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL

Ante el(la) Notario(a) Señeta y Ties del
Círculo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

REYES REYES MILTON

Identificado con C.C. 19070819
Y declaró que reconoce el contenido de
este documento, la firma y huella como
suyas. Y declaró que reconoce el
contenido de este documento, la firma y
huella como suyas. El compareciente
solicitó y 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
Bogotá D.C., 2023-01-25 11:16:35



12-Sa160069

FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a
www.notariaenlinea.com

Documento: g11hz

ORLANDO MUÑOZ NEIRA

NOTARIO 63 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

2/22

Bogotá, D.C. 17 de enero de 2023

Señor
JUEZ
Juzgado Treinta y Tres Civil del Circuito de Bogotá, D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

ASUNTO: PROCESO EJECUTIVO No. 110012103033201800029000

Respetado señor Juez;

GUSTAVO ZAFRA REYES, varón, mayor de edad, con domicilio permanente en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificado con cedula de ciudadanía No: 13.957.242 de Vélez Santander, por medio del presente escrito, me permito otorgar **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **MILTON REYES REYES**, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional número 329806 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con cedula de ciudadanía número 19'070.819 de Bogotá, para que nos represente ante su despacho, para que conozca, se notifique, solicite copias, asuma mi defensa judicial para la adquisición de los derechos litigiosos y lleve hasta su terminación lo pertinente en cuanto al proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades de formular las acciones pertinentes en derecho; desistir, sustituir, delegar, reasumir, interponer nulidades, interrogar, conciliar, reponer, recibir, notificarse, transigir, negociar y sustentar los recursos procedentes dentro del proceso en general. y en general a gestionar todas las diligencias legales según el artículo 74 del C.G.P. y que considere imprescindibles en defensa de mis derechos e intereses.

Atentamente,

[Firma manuscrita]
GUSTAVO ZAFRA REYES
C.C.No. 13.957.242 de Vélez Santander

ACEPTO:
[Firma manuscrita]
MILTON REYES REYES
C.C.No. 19'070.819 de Bogotá
T.P.No. 329806 del C.S.J



84/82



NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
 Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Circulo de Bogotá, D.C. Compareció.
 Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

ZAFRA REYES GUSTAVO
 Identificado con C.C. 13957242
 Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y 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 Bogotá D.C., 2023-01-25 11:25:21

FIRMA DECLARANTE
 Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
 Documento: g11dt

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
 NOTARIO 63 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

NOTARÍA SESENTA Y TRES DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
PRESENTACION PERSONAL
 Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Circulo de Bogotá, D.C. Compareció.
 Verificación Biométrica Decreto ley 015 de 2012

REYES REYES MILTON
 Identificado con C.C. 19070819
 Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y 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 Bogotá D.C., 2023-01-25 11:16:14

FIRMA DECLARANTE
 Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
 Documento: g11d9

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
 NOTARIO 63 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

6°.- La Sentencia C-327/20, nos ilustra muy claramente sobre el origen y las consecuencias del enriquecimiento ilícito:

El artículo 16 de la Ley 1708 de 2016 consagra un catálogo cerrado de hipótesis en las que el Estado se encuentra habilitado para suprimir definitivamente el derecho de propiedad de los particulares sobre determinados bienes. En general, la disposición lo permite sobre dos tipos de bienes: primero, sobre aquellos que tiene una relación de conexidad, directa e inmediata, o indirecta y mediata, con las actividades ilícitas, y segundo, sobre aquellos que, sin tener esta relación de conexidad, ni siquiera indirecta pertenecen o han pertenecido a los mismos sujetos que se han lucrado o beneficiado de las actividades ilícitas.

(...) su fundamento material es el enriquecimiento ilícito, el perjuicio al Tesoro Público y el deterioro grave de la moral social. Por lo anterior, la facultad persecutoria debe tener como sustrato estos tres resultados que, por atentar gravemente contra los bienes fundamentales de la organización social, constituyen el eje estructural y el referente objetivo de esta figura. De este modo, en principio la acción se proyecta sobre todos aquellos activos a través de los cuales se materializan las actividades ilícitas, el daño provocado al Tesoro Público, y la afectación a la moral social.

(...) una comprensión adecuada del artículo 34 de la Carta Política lleva a concluir que la extinción del dominio allí prevista se orienta a suprimir el provecho patrimonial que se haya derivado de las actividades allí enunciadas. De este modo, si bien, en principio, la disposición alude a la extinción de dominio sobre los bienes adquiridos en las condiciones allí señaladas, lo que denota el carácter real de la acción, no es menos cierto que, en cuanto que la extinción opera en virtud del provecho ilícito que se materializa en un determinado patrimonio, no es contrario a la Constitución que la facultad persecutoria a la que se refiere el precepto constitucional se predique, no exclusivamente de los bienes ilícitos como tal, esto es, de aquellos que son producto directo o indirecto de una actividad contraria al ordenamiento jurídico, sino que pueda extenderse a otros que pese a tener origen lícito, hacen parte del patrimonio que se ha visto incrementado por las actividades ilícitas. De este modo, como quiera que el enriquecimiento hace alusión al incremento patrimonial de las personas, el corolario necesario de lo anterior es que no resulta

contrario al ordenamiento constitucional que, de manera subsidiaria, la acción se dirija contra los activos adquiridos lícitamente y con destinación lícita, pero que integran el patrimonio de quien se ha enriquecido ilícitamente, y hasta por el monto de dicho incremento patrimonial ilegítimo.

7°.- La Ley 1708 de 2014, en su artículo 41, trata la conexidad, por lo cual la Fiscalía podrá acumular en una misma investigación distintos bienes, cuando se constate el factor de

1. Cuando los bienes aparentemente pertenezcan a una misma persona, al mismo núcleo familiar o al mismo grupo empresarial o societario.

8°.- Lo anterior conlleva a que el Banco de Colombia tiene a su libre disposición los bienes inmuebles incursos dentro de este proceso de restitución y no puede verse afectado, por conductas de personas que han querido a través de una institución lograr objetivos diferentes a su persecución de que es objeto

además, si se sabe que el bien tiene origen lícito ¿cómo reprocharle a un nuevo adquirente esta situación y afectarlo en su patrimonio?, como es el caso de mi poderdante señor Gustavo Zafra Reyes.

PETICIONES

De manera respetuosa señor Juez, le solicito decretar la nulidad del Auto recurrido y se dé trámite a lo solicitado en el memorial previo a su pronunciamiento para que mi poderdante y el suscrito, sean reconocidos dentro del proceso en comento.

Cordialmente

MILTON REYES REYES

C.C.No. 19070819 de Bogotá

T.P.No. 329806 del C.S.J-

Móvil: 3108752710

Email: mireyrey@hotmail.com

