

Señores:

JUZGADO OCHENTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.

E.

S.

D.

PROCESO: Ejecutivo Singular - **Ref. 110014003082-2021-00745-00**
DEMANDANTE: R & J INMOBILIARIOS SAS
DEMANDADO: WUILGEN CAMILO SUAREZ FLOREZ y HELVER RODRIGO MOTAVITA GARCIA.

ASUNTO: Recurso de REPOSICIÓN (Proposición de Excepciones Previas) Contestación de Demanda.

HELVER RODRIGO MOTAVITA GARCIA mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía N.º 79'409.214 de Bogotá, D.C., abogada en ejercicio, portador de la T. P. No. 137.032 del C. S. de la J, con domicilio en la Calle 72 No. 10-03, Oficina 604 en Bogotá, D.C., obrando en causa propia en calidad de demandado solidario en el proceso de la referencia; por medio del presente escrito y estando dentro de los términos de ley, al señor Juez, manifiesto que, **interpongo Recurso de Reposición contra el Auto de Mandamiento de Pago proferido el 18 de enero de 2022 y corregido por auto de fecha 14 de marzo de 2023**, cuya **NOTIFICACION** se surtió mediante mensaje de datos enviado a mi correo electrónico justiabos@yahoo.com, teniendo conocimiento en debida forma para ejercer mi derecho a la defensa, **hasta el día viernes cinco (05) de mayo del corriente.**

Conforme a lo anterior, se contesta la demanda notificada mediante la proposición de la **EXCEPCION PREVIA de INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO** base de la presente acción, al evidenciarse que, la obligación ejecutada, carece de los requisitos formales para constituir título ejecutivo; puntualmente:

- I. Porque el fundamento de la obligación pactada entre las partes, está conformado o constituido por un TITULO EJECUTIVO COMPLEJO y erróneamente se acciona como un Título Ejecutivo Singular; y/o,
- II. Porque las obligaciones objeto de las pretensiones elevadas, no son exigibles, al haber cambiado el objeto o naturaleza de su causalidad; ello en la medida que, se constituyeron en una indemnización por los perjuicios causados al ARRENDATARIO ante la Terminación Unilateral del contrato por parte del

ARRENDADOR, conforme a lo pactado en la Cláusula Penal del Contrato, no existiendo por ende, obligación de efectuar su pago.

Consecuente a ello, solicito se sirva declarar probada la Excepción Previa alegada y en consecuencia, **REVOCAR EN SU INTEGRIDAD EL AUTO AQUÍ ATACADO**; ordenando, de ser el caso RECHAZAR LA ACCIÓN INCOADA, TERMINAR EL PROCESO, CANCELAR LAS MEDIDAS CAUTELARES DECRETADAS Y PRACTICADAS y CONDENAR EN COSTAS, GASTOS Y AGENCIAS EN DERECHO a la parte Actora.

Petición que elevo en atención a los siguientes:

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO DE LA EXCEPCION PREVIA:

Se configura como Excepción Previa, la contemplada en el numeral 5 del artículo 100 del Código General del Proceso, en lo referente a: “(...) 5. *Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales (...)*”; situación que se materializa, al encontrarse que, la obligación de pagar las sumas de dinero alegadas en cabeza del suscrito, no cumplen con los requisitos formales establecidos en la Ley, para constituir título ejecutivo, afectándose con ello su exigibilidad y por ende, determinando la INEXISTENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO ALEGADO.

Conclusión a la que se ha de llegar inexorablemente, conforme a las siguientes razones:

I. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE SER UN TITULO EJECUTIVO COMPLEJO EL APLICABLE A LA PRESENTE ACCION:

PRIMERA.- Indica el artículo 422 del Código General del Proceso que, son requisitos esenciales de una obligación para constituirse título ejecutivo, los siguientes:

“(...) Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él (...)”. (Subrayado fuera del Texto)

Principio legal recogido jurisprudencialmente, en Sentencias como la 00447 de 2011, así:

“...Para adelantar una acción ejecutiva es requisito esencial que exista un título ejecutivo, que constituye el instrumento por medio del cual se hace efectiva una obligación, sobre cuya existencia no cabe duda alguna. En ese orden, la ley procesal

exige que el acto que presta mérito ejecutivo contenga una obligación clara, expresa y exigible, para que de ella pueda predicarse la calidad de título ejecutivo -art. 488 del CPC-

En este sentido, ha dicho la Sala, en reiteradas oportunidades, que: "Si es clara debe ser evidente que en el título consta una obligación sin necesidad de acudir a otros medios para comprobarlo. Que sea expresa se refiere a su materialización en un documento en el que se declara su existencia. Y exigible cuando no esté sujeta a término o condición ni existan actuaciones pendientes por realizar y por ende pedirse su cumplimiento en ese instante...". (Subrayado fuera del texto)

Conforme a ello, se establece que las obligaciones solamente pueden ser susceptibles de ejecución, cuando cumplan tanto con los requisitos de forma, como con los requisitos de fondo allí señalados; entendiéndose que los primeros, se concretan en que el documento, donde conste la obligación provenga del deudor y/o constituya plena prueba contra él; y donde los segundos, se refieren a su contenido, es decir, cuando la deuda ejecutada sea clara, expresa y actualmente exigible.

SEGUNDA.- Y si bien, conforme a lo manifestado por la Parte Actora, se manifiesta que, la obligación de pagar las sumas de dinero emanadas del aludido CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y objeto de la presente acción, determinan un **TITULO EJECUTIVO SINGULAR**; ello obedece, al escalamiento que, solamente se hace de lo acordado en su Cláusula CUARTA, sin tenerse en cuenta, lo igualmente acordado en la Cláusula QUINTA, cuyo contexto, establece claramente como fundamento para el cobro de la obligación aquí demandada, la de agotar un protocolo consistente en la emisión y entrega de una serie de documentos que, en últimas, deben conformar el presente título ejecutivo.

Conforme a ello, si bien se alega por la parte actora, haberse cumplir con los requisitos señalados anteriormente; ello se está haciendo erróneamente bajo el contexto de un TITULO EJECUTIVO SINGULAR, cuyo contexto generaría las siguientes irregularidades:

- a) **CLARA:** Si para determinar el valor de la obligación en forma nítida y sin que fuera necesario acudir a lucubraciones, suposiciones o razonamientos lógicos jurídicos; se hiciera con una simple labor mental, actualizando el valor del canon de arrendamiento pactado inicialmente en el Contrato, a los incrementos anuales por el IPC;
- b) **EXPRESA:** Si su materialización, se bastaba únicamente en lo establecido en la cláusula CUARTA, donde estaría declarada su existencia; y,

- c) **EXIGIBLE:** Si el pago del canon de arrendamiento, NO ESTABA SUJETO a término o condición más que, el de pagar anticipadamente dentro de los cinco primeros días de cada periodo, sin que existieran actuaciones pendientes por realizar y por ende, se pudiera pedir su cumplimiento en ese instante.

TERCERA.- Sin embargo, es en este punto donde importa aclarar y corregir que la obligación de pago a cargo del ARRENDATARIO; dependía de varios actos o acciones acordadas en el mismo contrato de arrendamiento, cuyo contexto NO SE INDICO U OCULTO POR LA PARTE ACTORA; claramente se acordó en el aludido contrato que, la obligación aquí ejecutada, estaba contenida en varios documentos que constituyen por ende, un **TITULO EJECUTIVO COMPLEJO**.

Conforme a ello, **para demostrar su existencia, no es suficiente aportar solamente el aludido Contrato de Arrendamiento; era indispensable aportar todos los documentos que constituían o contenían la presente acción.**

Al respecto, importa traer a colación lo establecido jurisprudencialmente en la Sentencia T-747-13:

“... Los títulos ejecutivos deben gozar de dos tipos de condiciones: formales y sustanciales. Las primeras exigen que el documento o conjunto de documentos que dan cuenta de la existencia de la obligación “(i) sean auténticos y (ii) emanen del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por el juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, o de un acto administrativo en firme.” Desde esta perspectiva, el título ejecutivo puede ser singular, esto es, estar contenido o constituido en un solo documento, o complejo, cuando la obligación está contenida en varios documentos...” (Subrayado fuera del texto)

CUARTA.- Así las cosas, importa aclarar y resaltar para el caso en cuestión que, el PROTOCOLO acordado entre las partes en la aludida clausula QUINTA, permitía establecer; no solo, el valor a pagar y concepto del canon de arrendamiento a cargo del ARRENDATARIO, sino igualmente, el momento en que nacía la obligación aquí demandada.

Hecho por el cual, la obligación de pagar el valor del canon de arrendamiento acordado entre las partes, NO nacía de una simple gestión mental y unilateral del ARRENDATARIO para actualizar el valor inicialmente pactado; sino que, a contrario sensu, requería

previamente del cumplimiento de una serie de Actos o Acciones por parte del ARRENDADOR.

Puntualmente, la de evaluar o liquidar el monto o valor del canon de arrendamiento; concretarlo y expedir la correspondiente Factura donde se reflejara dicho valor y su concepto; y, el mecanismo o medio de pago adoptado para su recepción, en éste caso, la consignación a donde se debía efectuarse el recaudo de dicho dinero, conforme a los instrumentos bancarios habilitados por la inmobiliaria.

Situación por la cual, claramente se concluye que, la intención que tuvieron las partes al momento de contratar; fue la de establecer una CONDICION o protocolo para no solo, indicar el valor de la obligación a pagar y su concepto, sino igualmente, la de propender los mecanismos para proceder a efectuar válidamente dicho pago.

QUINTA.- Acuerdo que, importa resaltar decide regular así las partes contratantes (ARRENDADOR – ARRENDATARIO), atendiendo lo establecido en el artículo 615 del Título II (DEBERES Y OBLIGACIONES FORMALES) del Estatuto Tributario que, al respecto establece:

*“Para efectos tributarios, **todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes, ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura o documento equivalente,** y conservar copia de la misma por cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyentes o no contribuyentes de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.”* (Subrayado fuera del Texto)

SEXTA.- Y es que, al respecto importa resaltar que el ARRENDADOR, es una ENTIDAD INMOBILIARIA, tal como lo reza el mismo Contrato de Arrendamiento en su encabezado:

*“**R & J INMOBILIARIOS S.A.S.,** identificada con el Nit. No. 900.799.799-1, cuyo representante es WILLIAM ENRIQUE RODRIGUEZ VIVEL, identificado con la C.C. No. 79’384.743 de Bogotá, D.C., empresa legalmente constituida mediante documento privado No. 02527206 del 15 de diciembre de 2014 y matricula de arrendador No. 29412 expedida por la Superintendencia de Inspección, a cuyo control se encuentra sometida ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital de Hábitat **Art. 28 Ley 820/03...**”*

Normatividad que, al respecto establece:

“CAPITULO VIII. PERSONAS DEDICADAS A EJERCER LA ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO DE BIENES RAÍCES:

ARTÍCULO 28. MATRÍCULA DE ARRENDADORES. *Toda persona natural o jurídica, entre cuyas actividades principales esté la de arrendar bienes raíces, destinados a vivienda urbana, de su propiedad o de la de terceros, o labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de quince mil (15.000) habitantes, deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente.*

Para ejercer las actividades de arrendamiento o de intermediación de que trata el inciso anterior será indispensable haber cumplido con el requisito de matrícula. Las personas matriculadas quedarán sujetas a la inspección, vigilancia y control de la autoridad competente.” (Subrayado fuera del Texto)

SEPTIMA.- Por ello, siendo conscientes que, el ARRENDADOR era una ENTIDAD INMOBILIARIA, decidieron pactar expresa y claramente en la siguiente cláusula:

*“Quinta. - Plazos y pagos: Los montos mensuales adeudados derivados del presente contrato tales como canon de arrendamiento serán pagados por EL ARRENDATARIO al ARRENDADOR anticipadamente y dentro de los primeros CINCO (5) días calendario de cada mes. **EL ARRENDATARIO hará los pagos en el BANCO DAVIVIENDA cuenta de ahorros número 570114769 presentando la consignación que EL ARRENDADOR anexara a la factura mensual**” (Subrayado fuera del Texto)*

OCTAVA.- En éste orden de ideas, la obligación de pagar el canon de arrendamiento, se constituía mediante los siguientes documentos; los cuales, conforman un TITULO EJECUTIVO COMPLEJO, cuya existencia se debe demostrar allegándolos a la presente acción:

- a) El Contrato de Arrendamiento de fecha 1º de junio de 2017.**
- b) La FACTURA correspondiente a cada uno de los periodos cobrados; y,**
- c) La constancia de haber entregado la consignación o por lo menos notificado el mecanismo o instrumento de pago (Banco y número de cuenta) implementado parta que, el ARRENDATARIO pudiera efectuara válidamente el pago de la obligación a su cargo.**

CONCLUSIÓN:

Claramente se evidencia que, dichos documentos, no solo fueron indebidamente gestionados por el ARRENDADOR en su momento; sino que, igualmente NO fueron aportados por la aquí parte Actora, generándose con ello, la INEXISTENCIA DEL TITULO EJECUTIVO base de la presente acción.

Situaciones que, reitero, pongo en conocimiento del Señor Juez, como fundamento de la Reposición aquí elevada, a fin de que se corregida la actuación, conforme a lo establecidos en la Ley y a los lineamientos o directrices señalados jurisprudencialmente, para evitar incurrir, no solo en un desgaste inoficioso del aparato jurídico; sino igualmente, generar daños y perjuicios que no estoy obligado a soportar y por ende, deban ser objeto de indemnización.

Al respecto, señala el Consejo de Estado en Sala de Consulta y Servicio Civil, mediante Concepto C.E. 1904 de 2008, que:

*“...iniciar el trámite de los procesos de cobro coactivo, dictar mandamiento de pago e incluso ordenar medidas cautelares, o continuar con las diligencias de notificación del mandamiento de pago, **sin tener en cuenta la exigibilidad del título ejecutivo podría generar perjuicios al demandado y condena en costas a la administración**, con las consecuencias que se puedan derivar de la correspondiente acción de repetición contra el funcionario responsable de los procesos tramitados e impulsados en estas condiciones; así como también, podrían derivarse acciones para recuperar los costos y gastos que la administración asumió.”* (Subrayado fuera del texto)

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA FALTA DE EXIGIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES OBJETO DE LAS PRETENSIONES, AL HABER CAMBIADO EL OBJETO O NATURALEZA DE SU CAUSALIDAD:

Y es que, adicionalmente importa igualmente aclarar y resaltar al señor Juez que, el desorden, falta de gestión e incumplimiento a lo estipulado en la aludida Cláusula QUINTA del Contrato de Arrendamiento por parte del ARRENDADOR, no solo afecta en éstos momentos la viabilidad y procedibilidad de la presente acción ante la inexistencia del respectivo Título Ejecutivo Complejo en la presente acción; sino que, igualmente afectó la CLARIDAD y EXIGIBILIDAD de las obligaciones que alude se le adeudan en su escrito de demanda, careciendo por ello de fundamento jurídico o causalidad (contraprestación) para su cobro, conforme se evidencia en los siguientes hechos:

PRIMERO.- Fundamenta la parte Actora en su escrito SUBSANATORIO a la demanda impetrada que, el valor de las obligaciones accionadas, obedece a los incrementos que por el IPC del año inmediatamente anterior se vinieron efectuando al canon de arrendamiento inicialmente pactado; hecho por el cual, **partiendo de un valor inicial de \$850.000**, determinando el siguiente resultado:

- a) Para su primer prórroga (junio/18 a mayo/19), se incrementó a **\$884.765**;
- b) Para su segunda prórroga (junio/19 a mayo/20), se incrementó a **\$912.900**; y,
- c) Para su tercera y última prórroga (junio/20 a mayo/21), no se hizo incremento y se mantuvo en **\$912.900**.

SEGUNDO.- Sin embargo, desconoce la parte Actora que, si bien se aplicó dicha regla en su primera prórroga (junio/18 a mayo/19), incrementándose el canon a la suma de **\$884.765**; por situaciones exógenas (fuerza mayor y/o caso fortuito), **no se hizo así en las siguientes vigencias**, tal como se evidencia en los siguientes hechos:

a) Respecto a la segunda prórroga (junio/19 a mayo/20):

Si bien es cierto que, el ARRENDADOR, notificó al ARRENDATARIO, su intención de incrementar el canon de arrendamiento a \$912.900, oo; también lo es que, dicha decisión le fue objetada, al no haberse atendido las diferentes reclamaciones que, tanto verbales como por correo le venía haciendo para efectuar las REPARACIONES NECESARIAS Y ESCENCIALES que demandaba el bien inmueble arrendado, para poderlo usar y usufructuar correctamente.

Y si bien, al no obtener respuesta de la objeción efectuada, como tampoco, recibir la notificación de la respectiva FACTURA que debía emitir en cumplimiento de lo establecido en la aludida Clausula QUINTA; decidió Consignarle el valor indicado informalmente de \$912.900, oo, no por ello, relevó o subsanó al ARRENDADOR de cumplir con la obligación de Facturar para darle nacimiento a la obligación de efectuar el pago.

Hecho por el cual, una vez se le Facturó y Notificó el verdadero valor a pagar, procedió a corregir tales inconsistencias y ajustar los pagos al valor realmente FACTURADO por el ARRENDADOR por concepto del canon de arrendamiento; cuyo valor, claramente se evidencia en las Facturas Notificadas Extemporáneamente durante todo el periodo comprendido entre junio de 2019 a mayo de 2020, en **\$884.765, oo**:



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18762005848344
Fecha: 2017-11-27 Autorizada del 51 al 150

FACTURA DE VENTA

No 411

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	6	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JUNIO 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18762016016979
Fecha: 2019-07-31 Autorizada del 351 al 500

FACTURA DE VENTA

No 481

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	9	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE SEPTIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 503

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	10	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE OCTUBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 528

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	11	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE NOVIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona esta autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 550

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	12	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE DICIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

	C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE
--	---------------------------



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 574

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	1	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE ENERO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 596

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	2	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE FEBRERO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 618

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	3	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE MARZO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 640

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	4	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE ABRIL 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 662

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	5	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE MAYO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE

b) Y, respecto a la tercera y última prórroga (junio/20 a mayo/21):

También importa acotar y resaltar que, para dicho periodo, en atención a lo sucedido con la PANDEMIA declarada por el COVID 19 o CORONAVIRUS; se propició una fuerte tendencia a modificar las relaciones y compromisos contractuales en campo vitales o esenciales como el arriendo de vivienda urbana.

Hecho por el cual, el ARRENDADOR, no solo aceptó que se le cancelaran los cánones de arrendamiento, mes vencido; sino que, tampoco efectuó aumento en el valor del canon de arrendamiento que se venía pagando.

Situación que se evidencia en las misivas notificadas al ARRENDATARIO en mayo de 2020 y 31 de diciembre de 2020; mediante la cual, lo ratifica al inicio de su comunicado conforme se aprecia en los anexos allegados con el presente.

Y si bien, ante el reiterado y estratégico comportamiento irresponsable por parte del ARRENDADOR de NO EMITIR Y NOTIFICAR la respectiva FACTURA a que se había obligado, en cumplimiento de lo establecido en la aludida Clausula QUINTA; el ARRENDATARIO, erróneamente continuó consignándole como canon la suma de \$912.900, 00, no por ello, se puede entender que, se releva de tal obligación.

Hecho por el cual, una vez Notificó el verdadero valor a pagar, se procedió por parte del ARRENDATARIO, a corregir y ajustar los pagos erróneamente efectuados por \$912.900, 00, al valor realmente FACTURADO por el ARRENDADOR de **\$884.765, 00**, tal como se aprecia en las copias de las Facturas Notificadas Extemporáneamente durante todo el periodo comprendido entre junio de 2020 a agosto de 2020.

Así las cosas, claramente se evidenciaba que, para el ARRENADARIO, la obligación de efectuar el pago del canon de arrendamiento, solamente se hacía exigible hasta el momento en que le fuera debidamente notificada y, en la forma y términos establecidas en la misma Factura; hecho por el cual, conforme a lo establecido en la Cláusula QUINTA del Contrato de Arrendamiento, el ARRENDATARIO debió proceder a ajustar los valores o anticipos previamente y erróneamente consignados al ARRENDADOR, ordenar aplicar el pago según las siguientes Facturas:



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 684

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	6	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JUNIO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

	C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE
--	---------------------------



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 706

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	7	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JULIO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 728

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	8	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE AGOSTO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrarán intereses a la tasa máxima permitida por la ley.

Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona esta autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

	C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE
--	---------------------------



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 750

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	9	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.:	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C. 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE SEPTIEMBRE 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asimila en todos sus efectos legale a una letra de cambio segun el articulo 774 del codigo de comercio y se cobran intereses a la tasa máxima permitida por la ley.

Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, tambien se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona esta autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE

TERCERO.- Conforme a lo anteriormente relacionado, se evidenció que, se estaba generando una diferencia significativa, desde el mes de junio del año 2019 al mes de septiembre del año 2020, tal como se relaciona en cuadro adjunto; hecho por el cual, se generó un saldo a favor del ARRENDATARIO por valor de \$450.160 conforme se evidencia en cuadro adjunto que, sería abono al valor que se Facturara para el mes de octubre de 2020, claramente con un saldo pendiente de \$ 462.470, para completar el valor del canon que, por \$884.765, se venía manejando para dicho periodo.

FECHA	FACTURA No	VALOR FACTURADO	IPC	VALOR PAGADO	DIFERENCIA
01/06/2019	411	884.765	SIN	912.900	28.135
01/07/2019		884.765		912.900	28.135
01/08/2019		884.765		912.900	28.135
01/09/2019	481	884.765		912.900	28.135
01/10/2019	503	884.765		912.900	28.135
01/11/2019	528	884.765		912.900	28.135
01/12/2019	550	884.765		912.900	28.135
01/01/2020	574	884.765		912.900	28.135
01/02/2020	596	884.765		912.900	28.135
01/03/2020	618	884.765		912.900	28.135
01/04/2020	640	884.765		912.900	28.135
01/05/2020	662	884.765		912.900	28.135
01/06/2020	684	884.765	SIN	912.900	28.135
01/07/2020	706	884.765		912.900	28.135
01/08/2020	728	884.765		912.900	28.135
01/09/2020	750	884.765		912.900	28.135
					450.160

CUARTO.- Desafortunadamente, EL ARRENDADOR, continuando en su posición irresponsable y abusiva, NO SOLO OMITIÓ GENERAR LAS FACTURAS para los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre; sino que, en forma unilateral e irregular notifica al ARRENDATARIO su decisión de **TERMINAR EL CONTRATO y A SOLICITAR DE MANERA INMEDIATA LA ENTREGA DEL INMUEBLE**, supuestamente haciendo uso de la facultad establecida en el artículo 22 de la Ley 820 de 2203.

Alega en dicha misiva que, *“...a la fecha (31 de diciembre de 2020), usted está adeudando el valor del canon de arrendamiento correspondiente a los meses octubre, noviembre y diciembre, valor total DOS MILLONES SETESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE. (\$2.738.700).”*

QUINTO.- Consientes de la irregular y unilateral decisión del ARRENDADOR, el suscrito, en calidad de DEUDOR SOLIDARIO del ARRENDATARIO, mediante escrito de fecha 05 de febrero de 2021, presenta las consideraciones que fundamentaban la irregularidad cometida por su proceder y su errónea valoración; conforme a ello, se le indicaba que, el ARRENDATARIO, había procedido a efectuar un ajuste contable, solicitando se COMPENSARAN los saldos que se generaron históricamente a su favor, así:

- a) Para la Factura que se emitiera del periodo de Octubre de 2020, se abonaran los saldos generados hasta el mes de septiembre de 2020, por valor de \$450.160; quedando por ello, un saldo pendiente de \$ 462.470;
- b) Para la Factura que se emitiera del periodo de Octubre de 2020, teniendo en cuenta que, se había igualmente efectuado el día 18 de diciembre de 2020, un pago de \$912.900, conforme al soporte de consignación No. 677819 (adjunto); igualmente se solicitó que, una vez se emitiera la correspondiente Factura, se aplicara el valor correspondiente al canon de \$884.765, dejándose pendiente su saldo para abonar de \$28.135 para el mes de octubre de 2020 ($462.470 - 28.135 = \$ 406.470$); y,



BANCO DAVIVIENDA

Depósitos	Electivo
Fecha: 18/12/2020	Hora: 15:25:29
Jornada:	Normal
Oficina:	94
Terminal:	CJ0094W702
Usuario:	GDB
Tipo Producto:	CLa Ahorros
No Cuenta:	00570114769
Titular Producto:	
R J INMOBILIARIOS SAS	
Vr. Electivo:	\$912,900.00
Vr. Cheque:	\$.00
Vr. Total:	\$912,900.00
Costo Transacción:	\$.00
No Transacción:	677819
Quien realiza la transacción	
Tipo Id:	CC
No Id:	24157462
Transacción exitosa en línea	
Por favor verifique que la información impresa es correcta.	

- c) Para la Factura que se emitiera del periodo de Diciembre de 2020, teniendo en cuenta que, igualmente se había efectuado un pago de \$912.900, el día 18 de diciembre de 2020, conforme al soporte de consignación No. 294757 (adjunto); igualmente se solicitó que, una vez se emitiera la correspondiente Factura, se aplicara el valor correspondiente al canon de \$884.765, dejándose pendiente otro saldo para abonar de \$28.135 para el mes de octubre de 2020 ($406.470 - 28.135 = \$ 378.335$).

5:29

DAVIVIENDA

HELVER RODRIGO MOTAVITA

A otras cuentas Davivienda
Resultado

Transferencia exitosa.

Cuenta origen
Cuenta de Ahorros
****9822

Cuenta destino
R J INMOBILIARIOS SAS
Ahorro
****4769

Monto **\$912,900**

Fecha y hora
04/01/2021, 5:29 p.m.

Número de aprobación
294757

Costo de la transacción **\$0**

d) Por lo anteriormente expuesto y, en un afán de conciliar las diferencias surgidas con ocasión a la ejecución del aludido Contrato de Arrendamiento y quedar a PAZ Y SALVO por las obligaciones requeridas; el suscrito, solicitó al ARRENDATARIO, procediera a CONSIGNAR el saldo de \$ 378.335 correspondiente al canon del mes de octubre de 2020, a pesar de no haberse emitido debidamente la respectiva Factura, efectuándose el día 05 de febrero de 2021, conforme se aprecia en soporte adjunto:



SEXTO.- Desafortunadamente en una actitud arrogante y poco conciliadora, el ARRENDADOR, mediante comunicado de fecha 15 de febrero de 2021, desconoció los incumplimientos a él atribuidos para que se hubiera ACLARADO las obligaciones oportunamente y con ello, se hubiere generado la EXIGIBILIDAD de la obligación REAL a cargo del ARRENDATARIO; justifica dicha situación en UNA MERA OMISION CONTABLE al aludir un “...error involuntario en la facturación...” y, que: “...en las facturas se omitió este incremento...”

Con base en ello, procede a efectuar una simple “NOTA DEBITO DE CADA FACTURA”. Acto meramente al interior de su Empresa, sin que ello implique la EMISION Y NOTIFICACION de la FACTURA QUE HA DEBIDO OPORTUNAMENTE GESTIONAR en cumplimiento a la obligación asumida en la Cláusula QUINTA del Contrato de Arrendamiento.

Hecho por el cual, concluye indicando que:

“Así las cosas, que el señor WILGEN CAMILO SUAREZ con número de documento 80.738.905, adeuda a R & J Inmobiliarios SAS, por ajustes de arriendo el valor de \$450.160 Notas debito que se realizaron en nuestra contabilidad como se detalla a continuación cada mes”. (Ver anexo)

Y, concluye indicando que:

*“Por lo tanto, **haciendo uso de la facultad que confiere el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 de 2003, solicitamos la entrega del inmueble.**” (Subrayado fuera del Texto)*

Al respecto, importa resaltar que, dicha FACULTAD, se establece es A FAVOR DEL ARRENDATARIO, NO DEL ARRENDADOR COMO ERRONEA E ILEGALMENTE LO HIZO LA AQUÍ PARTE ACTORA; hecho por el cual, dicha terminación era TOTALMENTE INFUNDADA E ILEGAL,

Reza la norma:

“ARTÍCULO 24. TERMINACIÓN POR PARTE DEL ARRENDATARIO. Son causales para que el arrendatario pueda pedir unilateralmente la terminación del contrato, las siguientes:

1.....

5. El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento. En este caso el arrendatario no estará obligado a invocar causal alguna diferente a la de su plena voluntad, ni deberá indemnizar al arrendador.

De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado.”
(Subrayado fuera del Texto)

SEPTIMO.- Conforme a lo anterior, era claro que, NO LE ASISTIA RAZON AL ARRENDADOR para haber dado por TERMINADO UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y SOLICITAR LA ENTREGA INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE; hecho por el cual, conforme a lo regulado por el numeral 7º y/o 8º del artículo 22 de la

citada Ley (Aplicable al caso en cuestión), al ser clara la voluntad del ARRENDADOR para dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante sus prórrogas y, sin que haya invocado cualquiera de las causales especiales de restitución señaladas en la citada norma, es claro que, está obligado al pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento, los que debían ser compensados a los tres (03) meses objeto de las PRETENSIONES elevadas por la parte Actora.

OCTAVO.- Claramente, el desorden, incumplimiento a las obligaciones contractuales y la misma posición unilateral y arbitraria del ARRENDADOR; determinó que, el ARRENDATARIO se acogiendo a lo establecido en la Cláusula DECIMO NOVENA (CLAUSULA PENAL) del mismo Contrato de Arrendamiento que, al respecto establece:

“El incumplimiento por parte de cualquiera de los contratantes de las obligaciones nacidas de este contrato, y de las Ley que lo regula, lo constituirá en deudor del cumplido por una suma equivalente al valor de TRES (3) MESES de arrendamiento mensual que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena...” (Subrayado fuera del texto)

Hecho por el cual, reitero, al no recibir el pago de la Indemnización que ordena la Ley para éstos casos, el ARRENDATARIO, tuvo que tomarse los tres (03) meses correspondientes, para buscar un nuevo lugar a donde se pudiera cambiar para devolver el bien inmueble; lo cual, se hizo efectivo el día primero (1º) de mayo del 2021, teniendo en cuenta que, fue el Primero (1º) de febrero del mismo año, cuando el ARRENDADOR le reiterara su decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

NOVENO.- Adicionalmente es de resaltar que, conforme a lo señalado en el artículo 1.609 del Código Civil Colombiano, NO PODIA EL ARRENDADOR, exigir el cumplimiento de la obligación del pago del canon de Arrendamiento a EL ARRENDATARIO; mientras no hubiere estado presto a cumplir con sus obligaciones, puntualmente, LA DE FACTURA EL CANON DE ARRENDAMIENTO, ESPECIFICANDO CLARAMENTE SU VALOR Y CONCEPTO.

Al respecto, importa remitir a lo allí establecido:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en forma y tiempo debidos”.

PETICIÓN:

Con base en lo anteriormente expuesto, solicito ante su Despacho sean resueltas favorablemente las presentes **EXCEPCIONES PREVIAS**, no solo por la Inexistente el Título Ejecutivo Complejo a que había lugar; sino igualmente, por no existir obligación de pago de las obligaciones elevadas en el acápite de las PRETENSIONES, al no haber nacido a la vida jurídica, adicionalmente por haber sido claramente COMPENSADAS.

Conforme a lo anterior, se sirva declarar probada la excepción, revocarlo en su integridad y, en su lugar, se ordene la TERMINACIÓN DEL PROCESO y/o EL RECHAZO DE LA ACCIÓN INCOADA, cancelar las Medidas Cautelares; y, condenar en costas, gastos procesales y agencias en derecho a la Parte Actora.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Solicito sean tenidas como tales:

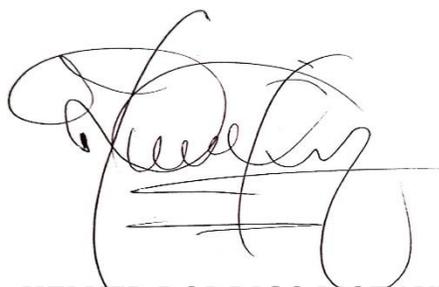
- 1) Carta del ARRENDADOR de fecha 31 de diciembre de 2020, TERMINANDO UNILATERALMENTE EL CONTRATO y SOLICITANDO LA ENTREGA INMEDIATA DEL BIEN INMUEBLE; decisión que alega hacerlo por encontrarse el ARRENDATARIO en MORA del pago del arrendamiento de varias mensualidades.
- 2) Carta del ARRENDATARIO de fecha 05 de febrero de 2021, explicando y soportando estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones; solicitando se reconsiderara la decisión adoptada por el ARRENDADOR.
- 3) Carta del ARRENDADOR de fecha 15 de febrero de 2021, reconociendo errores u omisiones en la facturas emitidas por lo que indica, procede a efectuar unos “ajustes internos”, sin que ello fuera lo que se pactó en el contrato; pero igualmente, manifestando su intención de dar por terminado el contrato y de exigir la devolución inmediata del bien inmueble, basado en una FACULTAD que la ley establece SOLO PARA EL ARRENDATARIO.
- 4) Carta del ARRENDADOR de fecha 01 de marzo de 2021, reiterando la solicitud de Terminar unilateralmente el Contrato, sin tener en cuenta que, ya no había legalidad en realizar dichos pagos por ser su causalidad una indemnización.
- 5) Carta del ARRENDATARIO, notificando la solicitud para que se recibiera el inmueble conforme a lo solicitado.

NOTIFICACIONES

El suscrito, recibe notificaciones en la siguiente dirección: Calle 72 N° 10 – 03, Oficina 703, Edificio FIDUPREVISORA en la ciudad de Bogotá D.C.; y/o, al correo electrónico: justiabos@yahoo.com

Anexos: Lo anunciado.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helver Rodrigo Motavita Garcia', written over a set of horizontal lines.

HELVER RODRIGO MOTAVITA GARCIA

C.C. No. 79'409.214 de Bogotá.

T.P. No. 137.032 del C.S.J.



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Bogotá D.C., Diciembre 31 de 2020

Señores

WILGEN CAMILO SUAREZ

Arrendatario

HELVER RODRIGO MOTAVITA

Deudor Solidario

Ciudad.

**REFERENCIA: Solicitud de terminación contrato de arrendamiento
Inmueble Carrera 72 K 40 C 56 SUR**

Cordial saludo,

Por medio de la presente le comunico que, haciendo uso de la facultad establecida en el artículo 22 de la Ley 820 de 2003 he decidido ponerle fin, unilateralmente, al contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado el día 25 de mayo de 2017, con un término de duración inicial de un (1) año sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 72 K 40 c 56 SUR, por las siguientes razones:

Ante la situación especial que vive la economía como consecuencia de la pandemia generada por la COVID-19, esta inmobiliaria no siendo ajeno a esta crisis, con previa autorización del propietario vio la necesidad de otorgarle los siguientes beneficios:

1.- Acepto que el canon de arrendamiento se cancelara mes vencido a pesar que lo indicado en la CLAUSULA QUINTA del contrato la cual señala "... *el canon de arrendamiento serán pagados por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR anticipadamente y dentro de los primeros CINCO (5) días calendario de cada mes...* ".

2.- No se aplicó el aumento al valor del canon de arrendamiento permitido por las normas vigentes al momento del incremento, según lo estipulado en el Artículo 20 de la ley 820 de 2003.

A pesar de dichos beneficios, a la fecha (31 de diciembre de 2020), usted está adeudando el valor del canon de arrendamiento correspondiente a los meses octubre, noviembre y diciembre, valor total DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$ 2.738.700).

Por las razones expuestas anteriormente, solicitamos que de manera inmediata proceda a cancelar dicho valor y a entregar el inmueble, de lo contrario, se iniciaran los trámites jurídicos correspondientes. Situación que le acarrearía gastos adicionales, en razón a que según lo acordado en el artículo SEXTO del contrato señala "*Costos Administrativos: EL ARRENDATARIO acepta desde ahora que serán de*



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

su cargo los costos administrativos tales como costos de cobranza honorarios de abogado, costos procesales, etc. Generados por el incumplimiento de los plazos y pagos previstos por la Ley".
Resaltado fuera de texto.

Atentamente,

WILLIAM E. RODRIGUEZ VIVIEL
Gerente
R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Elaboró: Edilsa Jiménez Pérez- Abogada Especializada.

Bogotá, D.C., 05 de febrero de 2021

Señores:

R & J INMOBILIARIOS S.A.S.

Atn. WILLIAM ENRIQUE RODRIGUEZ VIVIEL (Representante Legal)

La Ciudad.

Ref. Derecho de Réplica a su Solicitud de terminación contrato de arrendamiento Inmueble Carrera 72 K 40 C 56 SUR.

Respetados Señores:

Con profunda extrañeza e inquietud acuso recibo de su comunicación de fecha diciembre 31 de 2020, mediante la cual, me notifica su decisión de la terminación del contrato de la referencia; decisión que fundamenta por haber evidenciado al 31 de diciembre de 2020, una mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondiente de los meses de octubre, noviembre y diciembre del mismo año, cuyo valor ascendería a DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$2'738.700).

Conforme a ello, indica en su misiva que: *"...solicitamos que de manera inmediata proceda a cancelar dicho valor y a entregar el inmueble, de lo contrario, se iniciaran los trámites jurídicos correspondientes."*

Situación por la cual, me permito indicar que, en mi calidad de DEUDOR SOLIDARIO y con el fin de aclarar tales inconsistencias, inicie un proceso investigativo que concluyó con una auditoria contable al manejo histórico que ha tendido la ejecución del referido contrato de arrendamiento; la cual permitió evidenciar las siguientes situaciones jurídicas que contradicen claramente lo afirmado en su misiva, teniendo en cuenta principalmente los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - Que, si bien es cierto, en desarrollo y ejecución del citado contrato de arrendamiento, el día 31 de mayo de 2019, se nos comunicó la decisión de incrementar el canon de arrendamiento para el periodo junio 2019 a mayo 2020 en \$28.135,00 determinando un valor final a pagar de \$912.900,00; también es cierto y así se ha podido evidenciar que, las facturas emitidas por el arrendador a partir del 1º de junio de 2019, no tuvieron en cuenta dicho incremento y se siguieron suscitando o generando mes a mes por valor de \$884.765,00, es decir, sin efectuarse incremento alguno al canon de arrendamiento que se venía generando hasta mayo de 2019.



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nº: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18762016016979
Fecha: 2019-11-27 Autorizada del 51 al 100

FACTURA DE VENTA

No 411

FECHA DE FACTURA		
DIA	MES	AÑO
4	6	2019

Carrera 72 N Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel. (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD		VL.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JUNIO 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se emitió en todos sus efectos legal e una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajadores en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nº: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18762016016979
Fecha: 2019-07-31 Autorizada del 35 al 500

FACTURA DE VENTA

No 481

FECHA DE FACTURA		
DIA	MES	AÑO
4	9	2019

Carrera 72 N Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel. (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD		VL.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE SEPTIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se emitió en todos sus efectos legal e una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajadores en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 503

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	10	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905
 Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE OCTUBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se admite en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 528

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	11	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905
 Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE NOVIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se admite en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Ive Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 590

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	12	2019

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE DICIEMBRE 2019	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se admite en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Ive Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 574

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	1	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VR.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE ENERO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se admite en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador implica que dicha persona está autorizada expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No.
18783001362567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 596

FECHA DE FACTURA

DÍA	MES	AÑO
4	2	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cal. (S) (3202632221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE FEBRERO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asistió en todos sus efectos legal a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cubren intereses a la tasa mínima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajadores en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador replica que dicha persona está autorizada expresamente por él para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Régimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No.
18783001362567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 618

FECHA DE FACTURA

DÍA	MES	AÑO
4	3	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cal. (S) (3202632221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es):	WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES	Nit. o C.C.	80.738.905
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono:	3123571467

CANTIDAD		VR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE MARZO 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se asistió en todos sus efectos legal a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cubren intereses a la tasa mínima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajadores en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador replica que dicha persona está autorizada expresamente por él para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No.
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 640

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	4	2020

Carrera 72 N Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJLGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD		VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJLGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE ABRIL 2020	884.765,00	884.765,00

SDN: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se emite en todos sus efectos legal a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador respalda que dicha persona está autorizada expresamente por él para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CUENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No.
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 662

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	5	2020

Carrera 72 N Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJLGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905

Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD		VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJLGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE MAYO 2020	884.765,00	884.765,00

SDN: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se emite en todos sus efectos legal a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobraran intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos relacionados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del comprador respalda que dicha persona está autorizada expresamente por él para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./ O NIT FIRMA CUENTE

SEGUNDO. - Que de conformidad a lo establecido en nuestra legislación civil (Código Civil Colombiano) en los artículos 1687 y ss., para el caso que nos ocupa, se generó el fenómeno de LA NOVACION en cuanto al valor del canon de arrendamiento para el periodo referido al numeral anterior; ello en la medida que, si bien se había notificado la decisión de incrementar el canon de arrendamiento a partir de junio de 2019, en un valor de \$912.900,00, al haberse enviado o generado posteriormente toda la facturación correspondiente al siguiente periodo anual sin dicho incremento, aparece indudable que la intención del Arrendador, era la de Novar dicha obligación, sustituyendo así la de incrementar, por la de mantener el mismo precio al quedar la otra extinguida.

TERCERO. - Que, en igual forma, conforme a conversaciones adelantadas entre las partes, el Arrendador nos comunica para mayo de 2020, su intención de NO INCREMENTAR el canon de arrendamiento para el periodo junio 2020 a mayo 2021, es decir, por el periodo de ejecución que está en curso; hecho que se corrobora no solo en su comunicado de fecha 31 de diciembre de 2020, sino igualmente, en el valor facturado a partir de junio de 2020 por valor de \$884.765,00.

 R&J INMOBILIARIOS S.A.S. NIT: 900799799-1 Iva Regimen Común Factura por computador Autorización matricación de facturación No 18763001363567 Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600	FACTURA DE VENTA		
	No 684		
FECHA DE FACTURA			
DIA	MES	AÑO	
4	6	2020	
Carrera 72 M Br-A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia			
Señor(es):	WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES	NIT. o C.C. 80.738.905	
Dirección:	CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA	Teléfono: 3123571467	
CANTIDAD		VL. UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C- 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JUNIO 2020	884.765,00	884.765,00
SON: DCHO CIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100		SUB-TOTAL \$	884.765,00
		IVA \$	
		TOTAL \$	884.765,00
<small>Esta FACTURA DE VENTA, se asienta en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobran los intereses a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos realizados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma digital a la del comprador implica que dicha persona se encuentra expresamente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su respectivo su legal.</small>			
C.C./ O NIT FIRMA CLIENTE			



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 706

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	7	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (320)2832221 E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUÁREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905
 Dirección: CARRERA 72 K # 40 C.56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VL.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE JULIO 2020	884.765,00	884.765,00

SUB-TOTAL \$	884.765,00
IVA \$	
TOTAL \$	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100

Esta FACTURA DE VENTA, se asienta en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrará en interés a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos declarados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del computador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por mí para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer sus reconocimientos legales.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900799799-1
Iva Regimen Común
Factura por computador
Autorización numeración de facturación No
18763001363567
Fecha: 2019-10-29 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 728

FECHA DE FACTURA

DIA	MESES	AÑO
4	8	2020

Carrera 72 M Bis A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (320)2832221 E-mail: inmobiliarios.rj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUJGEN CAMILO SUÁREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905
 Dirección: CARRERA 72 K # 40 C.56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VL.UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUJGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE AGOSTO 2020	884.765,00	884.765,00

SUB-TOTAL \$	884.765,00
IVA \$	
TOTAL \$	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE CON 00/100

Esta FACTURA DE VENTA, se asienta en todos sus efectos legales a una letra de cambio según el artículo 774 del código de comercio y se cobrará en interés a la tasa máxima permitida por la ley. Declaramos haber recibido de conformidad los trabajos declarados en la presente FACTURA DE VENTA y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del computador/implica que dicha persona está autorizada expresamente por mí para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer sus reconocimientos legales.

C.C./O NIT FIRMA CLIENTE



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Nit: 900793799-1
Sin Régimen Común
Factura por computador
Autorización manutención de facturación No.
18783001365607
Fecha: 2019-10-23 Autorizada del 501 al 600

FACTURA DE VENTA

No 750

FECHA DE FACTURA

DIA	MES	AÑO
4	9	2020

Carrera 72 N. Bs A No. 40 - 05 Sur Timiza Cel.: (5) (3202832221) Email: inmobiliariosrj@gmail.com Bogotá Colombia

Señor(es): WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES Nit. o C.C. 80.738.905
 Dirección: CARRERA 72 K # 40 C 56 SUR TIMIZA Teléfono: 3123571467

CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	INMUEBLE UBICADO EN LA CRA 72 # 40 C - 56 SUR ARRENDATARIO WUILGEN CAMILO SUAREZ FLORES ARRENDAMIENTO MES DE SEPTIEMBRE 2020	884.765,00	884.765,00

SON: OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CFE CON 00/100	SUB-TOTAL \$	884.765,00
	IVA \$	
	TOTAL \$	884.765,00

Esta FACTURA DE VENTA, se emite en todos sus efectos legales a una vez de haberse verificado el pago de los impuestos y de haberse informado a la SENA mediante petición por la ley.
 Declaramos haber recibido de conformidad los valores correspondientes en la presente FACTURA DE VENTA, y nos obligamos a su total cancelación en la forma pactada, también se hace constar de que una firma distinta a la del computador que en dicha presentación autorizada instrumentalmente por el para aceptar dicha FACTURA DE VENTA y hacer su reconocimiento legal.

C.C./O NET FIRMA CLIENTE

CUARTO. - Sin embargo, se evidencia que, en forma unilateral e irregular, y ante el requerimiento formal que se elevara para que se entregara las facturas que inexplicablemente se dejaron de generar; se entrega el día 30 de enero de 2021, las facturas correspondientes a los cánones de octubre, noviembre, diciembre de 2020 y enero de 2021, por un nuevo canon de arrendamiento de \$912.900, oo es decir, con un incremento desconocido hasta la fecha y sin fundamento alguno; teniendo en cuenta los antecedentes relacionados. Situación que, a toda luz, genera un acto infundado, ilegal y por ende nulo, que deberá ser corregido y ajustado a las condiciones que se venían manejando.

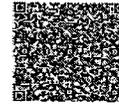
R&J INMOBILIARIOS SAS

R&J INMOBILIARIOS SAS NIT 900799799
 No somos Gran Contribuyente
 No somos Agente Retenedor del Impuesto sobre las Ventas - IVA
 No somos Autorretenedor del Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Factura Electrónica de Venta FEC - 1

Representación Gráfica
 Autorización Numeración de Facturación Electrónica
 No. 18764004593899 de 23/09/2020 - 23/09/2021 autoriza FEC-1 a FEC-5000

Tipo de Operación Estandar
 Fecha de Generación 24/10/2020 12:54
 Fecha de Vencimiento 24/10/2020 12:54
 Fecha de Validación 30/10/2020 18:52
 Forma de Pago Contado
 Medio de Pago Transferencia Débito Bancaria
 Moneda COP



DATOS DEL EMISOR

Razón Social R&J INMOBILIARIOS SAS
 NIT/Cédula 900799799
 Obligación RESPONSABLE DE IVA
 Email williamvivi@ gmail.com
 Teléfono 2648791
 Dirección CR 72 M BIS A 40 05 SUR
 Ciudad, Depart. BOGOTA, D.C., BOGOTA (CO)

DATOS DEL CLIENTE

Razón Social WUILGEN CAMILO SUAREZ FLOREZ
 NIT/Cédula 80738905
 Obligación NO RESPONSABLE DE IVA
 Email williamvivi@ gmail.com
 Teléfono 3123571467
 Dirección CR 72 K 40 C 56 SUR TIMIZA
 Ciudad, Depart. BOGOTA, D.C., BOGOTA (CO)

No REF	DESCRIPCIÓN	CANT	U/M	PRECIO	IMP	SUBTOTAL	TOTAL ITEM
1	CANON CANON DE ARRENDAMIENTO	1	EA	\$912,900.00	IVA 0%	\$912,900.00	\$912,900.00
						Subtotal	\$912,900.00
						IVA 0%	\$0.00
						Total a pagar	\$912,900.00

Unidades de medida: EA = cada

FIRMA EMISOR

FIRMA CLIENTE

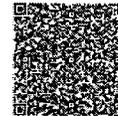
R&J INMOBILIARIOS SAS

R&J INMOBILIARIOS SAS NIT 900799799
 No somos Gran Contribuyente
 No somos Agente Retenedor del impuesto sobre las Ventas - IVA
 No somos Autorretenedor del Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Factura Electrónica de Venta FEC - 23

Representación Gráfica
 Autorización Numeración de Facturación Electrónica
 No. 18764004593899 de 23/09/2020 - 23/09/2021 autoriza FEC-1 a FEC-5000

Tipo de Operación Estandar
 Fecha de Generación 16/11/2020 00:00
 Fecha de Vencimiento 17/11/2020 00:00
 Fecha de Validación 07/12/2020 09:45
 Forma de Pago Crédito 1 DÍAS
 Medio de Pago Transferencia Débito Bancaria
 Moneda COP



DATOS DEL EMISOR

Razón Social R&J INMOBILIARIOS SAS
 NIT/Cédula 900799799
 Obligación RESPONSABLE DE IVA
 Email williamvivi@ gmail.com
 Teléfono 2648791
 Dirección CR 72 M BIS A 40 05 SUR
 Ciudad, Depart. BOGOTA, D.C., BOGOTA (CO)

DATOS DEL CLIENTE

Razón Social WUILGEN CAMILO SUAREZ FLOREZ
 NIT/Cédula 80738905
 Obligación NO RESPONSABLE DE IVA
 Email williamvivi@ gmail.com
 Teléfono 3123571467
 Dirección CR 72 K 40 C 56 SUR TIMIZA
 Ciudad, Depart. BOGOTA, D.C., BOGOTA (CO)

No REF	DESCRIPCIÓN	CANT	U/M	PRECIO	IMP	SUBTOTAL	TOTAL ITEM
1	CANON CANON DE ARRENDAMIENTO	1	EA	\$912,900.00	IVA 0%	\$912,900.00	\$912,900.00
						Subtotal	\$912,900.00
						IVA 0%	\$0.00
						Total a pagar	\$912,900.00

Unidades de medida: EA = cada

FIRMA EMISOR

FIRMA CLIENTE

R&J INMOBILIARIOS SAS

R&J INMOBILIARIOS SAS NIT 900799799
 No somos Gran Contribuyente
 No somos Agente Retenedor del Impuesto sobre las Ventas - IVA
 No somos Autorretenedor del Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Factura Electrónica de Venta FEC - 47

Representación Gráfica
 Autorización Numeración de Facturación Electrónica
 No. 1876400493899 de 23/09/2020 - 23/09/2021 autORIZA FEC-1 a FEC-5000

Tipo de Operación Estándar
 Fecha de Generación 10/12/2020 08:25
 Fecha de Vencimiento 10/12/2020 08:25
 Fecha de Validación 10/12/2020 08:26
 Forma de Pago Crédito
 Medio de Pago Transferencia Débito Bancaria
 Moneda COP



DATOS DEL EMISOR

Razón Social R&J INMOBILIARIOS SAS
 NIT/Cédula 900799799
 Obligación RESPONSABLE DE IVA
 Email williamviviell@gmail.com
 Teléfono 2648791
 Dirección CR 72 M BIS A 40 05 SUR
 Ciudad, Depart. BOGOTÁ, D.C., BOGOTÁ (CO)

DATOS DEL CLIENTE

Razón Social WUILGEN CAMILO SUAREZ FLOREZ
 NIT/Cédula 80738905
 Obligación NO RESPONSABLE DE IVA
 Email williamviviell@gmail.com
 Teléfono 3123571467
 Dirección CR 72 K 40 C 56 SUR TIMIZA
 Ciudad, Depart. BOGOTÁ, D.C., BOGOTÁ (CO)

Nº REF	DESCRIPCIÓN	CANT	U/M	PRECIO	IMP	SUBTOTAL	TOTAL ITEM
1	CANON CANON DE ARRENDAMIENTO DICIEMBRE	1	EA	\$912,900.00	IVA 0%	\$912,900.00	\$912,900.00
						Subtotal	\$912,900.00
						IVA 0%	\$0.00
						Total a pagar	\$912,900.00

Unidades de medida: EA = cada

FIRMA EMISOR

FIRMA CLIENTE

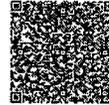
R&J INMOBILIARIOS SAS

R&J INMOBILIARIOS SAS NIT 900799799
 No somos Gran Contribuyente
 No somos Agente Retenedor del Impuesto sobre las Ventas - IVA
 No somos Autorretenedor del Impuesto sobre la Renta y Complementarios

Factura Electrónica de Venta FEC - 68

Representación Gráfica
 Autorización Numeración de Facturación Electrónica
 No. 1876400493899 de 23/09/2020 - 23/09/2021 autORIZA FEC-1 a FEC-5000

Tipo de Operación Estándar
 Fecha de Generación 13/01/2021 15:57
 Fecha de Vencimiento 13/01/2021 15:57
 Fecha de Validación 13/01/2021 16:27
 Forma de Pago Crédito
 Medio de Pago Transferencia Débito Bancaria
 Moneda COP



DATOS DEL EMISOR

Razón Social R&J INMOBILIARIOS SAS
 NIT/Cédula 900799799
 Obligación RESPONSABLE DE IVA
 Email williamviviell@gmail.com
 Teléfono 2648791
 Dirección CR 72 M BIS A 40 05 SUR
 Ciudad, Depart. BOGOTÁ, D.C., BOGOTÁ (CO)

DATOS DEL CLIENTE

Razón Social WUILGEN CAMILO SUAREZ FLOREZ
 NIT/Cédula 80738905
 Obligación NO RESPONSABLE DE IVA
 Email williamviviell@gmail.com
 Teléfono 3123571467
 Dirección CR 72 K 40 C 56 SUR TIMIZA
 Ciudad, Depart. BOGOTÁ, D.C., BOGOTÁ (CO)

Nº REF	DESCRIPCIÓN	CANT	U/M	PRECIO	IMP	SUBTOTAL	TOTAL ITEM
1	CANON CANON DE ARRENDAMIENTO ENERO	1	EA	\$912,900.00	IVA 0%	\$912,900.00	\$912,900.00
						Subtotal	\$912,900.00
						IVA 0%	\$0.00
						Total a pagar	\$912,900.00

Unidades de medida: EA = cada

FIRMA EMISOR

FIRMA CLIENTE

Conforme a lo anteriormente expuesto, se llegó a las siguientes:

CONCLUSIONES DE LA AUDITORIA:

PRIMERA: Con relación al cobro de lo facturado para el mes de octubre de 2020, importa resaltar ante todo que, si bien, no se hizo un pago oportuno; ello obedeció a que no se emitió por parte del arrendador la correspondiente factura para su pago como lo exige la ley; situación que obligó como se indicara más adelante a requerir puntualmente al arrendador para la emisión de dicha factura, la cual fue entregada hasta el día 30 de enero de 2021.

Sin embargo al efectuarse el proceso de Conciliación de la Cartera entre el valor facturado históricamente y el valor que efectivamente se venía pagando, se evidenció que, se estaba generando una diferencia significativa desde el mes de junio del año 2019, al mes de septiembre del año 2020; hecho por el cual, al ser menor al valor facturado por los respectivos cánones de arrendamiento con los pagos efectivamente realizados, se generó un mayor valor pagado por valor de \$450.160, lo que determinará para su saneamiento, una compensación o abono a la aludida factura para el mes de octubre de 2020, quedando un saldo pendiente de \$ 434.605, conforme se evidencia en el siguiente ejercicio contable:

CARTERA HISTORICA DE LOS DOS ULTIMOS PERIODOS DE PRORROGA:

FECHA	FACTURA No	VALOR FACTURADO	IPC	VALOR PAGADO	DIFERENCIA
01/06/2019	411	884.765	NO IPC	912.900	28.135
01/07/2019		884.765		912.900	28.135
01/08/2019		884.765		912.900	28.135
01/09/2019	481	884.765		912.900	28.135
01/10/2019	503	884.765		912.900	28.135
01/11/2019	528	884.765		912.900	28.135
01/12/2019	550	884.765		912.900	28.135
01/01/2020	574	884.765		912.900	28.135
01/02/2020	596	884.765		912.900	28.135
01/03/2020	618	884.765		912.900	28.135
01/04/2020	640	884.765		912.900	28.135
01/05/2020	662	884.765		912.900	28.135
01/06/2020	684	884.765	NO IPC	912.900	28.135
01/07/2020	706	884.765		912.900	28.135
01/08/2020	728	884.765		912.900	28.135
01/09/2020	750	884.765		912.900	28.135
					450.160

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

1
2
3
4

COMPENSACION O ABONO CON EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE OCTUBRE/2020:

Valor real canon	Valor a compensar	Saldo Pendiente
884.765	- 450.160	434.605

SEGUNDA: Con relación al canon de arrendamiento para el mes de noviembre de 2020, igualmente importa resaltar a misma irregularidad respecto a la obligación de l arrendador de emitir la factura para su respectivo pago; luego en principio no sería alegable viable alegar la mora cuando no se notificó debidamente la obligación. Sin embargo, se encontró que, conforme a lo indicado en su misiva de fecha 31 de diciembre de 2020, no solo se había excluido el tema del incremento del IPC para el periodo que estaba en curso, sino igualmente, respecto a la facultad de pagar el canon de arrendamiento en forma vencida; hecho por el cual, se efectuó pago por valor de \$912.900 el día 18 de diciembre de 2020, conforme se evidencia en el soporte de consignación No. 677819, cuyo comprobante anexo al presente para los fines a que haya lugar.

Adicionalmente, importa resaltar que, al efectuarse el proceso de Conciliación de la Cartera entre el valor que efectivamente se continuó pagando para este periodo, se volvió a concluir el hecho de que se estaba generando una diferencia significativa con el valor que realmente correspondía al canon de arrendamiento; lo que generó un mayor valor pagado de \$ 28.135, determinando igualmente para su saneamiento, una compensación o abono al saldo que venía arrastrando el mes de octubre de 2020, quedando un saldo pendiente de \$ 434.605, conforme se evidencia en el siguiente ejercicio contable:

COMPENSACION O ABONO CON EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE OCTUBRE/2020:

FECHA DE PAGO	VALOR CANCELADO	CANON REAL	DIFERENCIA	SALDO X COMPENSACION A DEUDA OCT. /20
18/12/2020	912.900	884.765	28.135	406.470

BANCO DAVIVIENDA

Depositos: Efectivo

Fecha: 18/12/2020 10:13 D: 29 20

Tarjeta: Normal

Oficina: 34

Terminal: 010001W/02

Usuario: GDB

Tipo Cuenta: Ahorros

No. Cuenta: 008/0114769

Titular Producto: R J INMOBILIARIOS SA

Vr. Efectivo: \$912,900.00

Vr. Cheque: \$.00

Vr. Totales: \$912,900.00

Costo Transacción: \$.00

No. Transacción: 677819

Orden realizada por transacción

Tipo Id: CC

No. Id: 241b/462

Transacción exitosa en línea

Por favor, verifique que ya no haya más deudas en cuenta.

TERCERA: Por último, con relación al canon de arrendamiento para el mes de diciembre de 2020, y reiterando tanto el hecho de la inexistencia de la factura que permitiera efectuar el pago, como el hecho de que, se había autorizado el pago mes vencido; se encontró que, dicho pago se hizo el día 04 de enero de 2021, por valor de \$912.900, conforme al soporte de consignación No. 294757 cuyo comprobante anexo al presente para los fines a que haya lugar.

5:29

DAVIVIENDA

HELVER RODRIGO MOTAVITA

A otras cuentas Davivienda

Resultado

Transferencia exitosa.

Cuenta origen
Cuenta de Ahorros
****9822

Cuenta destino
R J INMOBILIARIOS SAS
Ahorro
****4769

Monto **\$912,900**

Fecha y hora
04/01/2021, 5:29 p.m.

Número de aprobación
294757

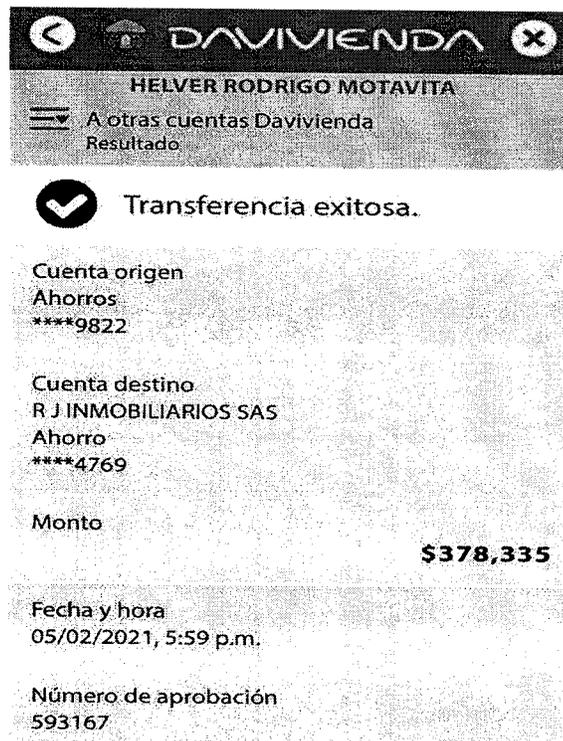
Costo de la transacción **\$0**

Sin embargo, importa resaltar que, al continuarse evidenciando que se estaba generando una diferencia significativa con el valor que realmente correspondía al canon de arrendamiento, con el valor pagado; se puede concluir que, se generó un mayor valor pagado de \$ 28.135, determinando igualmente para su saneamiento, una compensación o abono al saldo que venía arrastrando el mes de octubre de 2020, quedando un saldo pendiente de \$ 378.335, conforme se evidencia en el siguiente ejercicio contable:

COMPENSACION O ABONO CON EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE OCTUBRE/2020:

FECHA DE PAGO	VALOR CANCELADO	CANON REAL	DIFERENCIA	SALDO X COMPENSACION A DEUDA OCT. /20
04/11/2020	912.900	884.765	28.135	378.335

CUARTA: Conforme a lo anterior y una vez evidenciado los errores anteriormente relacionados se procedió en forma inmediata a pagar el saldo existente del canon de arrendamiento del mes de octubre por valor de \$378.335, soporte que se anexa para los fines a que haya lugar; sin embargo, es claro que, se deberá corregir por su área contable, las facturas correspondientes a los cánones de arrendamiento de los meses de octubre a la fecha, conforme a las políticas que se venían manejando hasta septiembre de 2020 y hasta tanto no se termine la actual vigencia de prorroga; es decir, hasta mayo de 2021, por valor de \$884.765, oo.



Por lo anteriormente expuesto, fácil es de concluir que, no le asiste razón para haber dado por terminado el aludido Contrato de Arrendamiento de la referencia; siendo por ello irregular y unilateral su terminación, contrariando lo establecido en el aludido artículo 22 de la Ley 820 de 2003 a cuyas consecuencias igualmente remito para los efectos a que haya lugar.

Sin embargo, en aras de continuar generando soluciones eficientes, viables, amigables y conciliables a las situaciones que se nos han presentado a lo largo de la relación contractual, como ha sido la colaboración y aporte en temas como las mejoras efectuadas al inmueble y la espera que en muchas ocasiones hemos tenido que hacer como arrendatarios, ante las falencias que de alguna u otra forma impedían el sano y debido aprovechamiento del inmueble para su uso y usufructo, de lo cual hay plena evidencia en las múltiples comunicaciones y correos que se generaron entre las partes; le exhortamos una vez más, para que se llegue a una nueva conciliación en aras de que se dé cumplimiento a esa invitación que ha hecho el Gobierno Nacional para que ante la grave, incierta y fortuita Pandemia por la que se atraviesa por efectos del COVID, no se vuelva un obstáculo de fuerza mayor que impida el cabal cumplimiento de algunas de las obligaciones pactadas en el respectivo Contrato.

Le reitero mis propuestas para que no solo, se continúen suspendiendo los incrementos de IPC que a bien a tenido abstenerse de hacer hasta la fecha, sino que igualmente, se permita efectuar un pequeño descuento al canon de arrendamiento, en el que, no solo, se vería igualmente Ustedes beneficiados.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, el actual panorama social y comercial generado por la misma Pandemia, no solo ha evidenciado una dificultad para poder cumplir con las obligaciones de los Arrendatarios por situaciones de fuerza mayor ajenas en muchas ocasiones a la misma voluntad de los mismos, como es el caso que nos ocupa; cuyas consecuencias no pueden ser manejados bajo los mismos criterios por los antiguos incumplimientos que daban lugar a la terminación de dichos contratos y las consecuencias por Usted ahora pregonadas en su escrito de la referencia.

Y es que importa igualmente resaltar que, tales situaciones han llevado a generar una entrega masiva de bienes inmuebles por parte de los Arrendatarios; generando con ello, una sobre oferta que está obligando a rebajar considerablemente los costos de los antiguos cánones de arrendamiento respecto a las nuevas contrataciones.

Situación que, si aunamos a ese propósito social y solidario aludido en su misiva, permitiría evitar un desgaste largo y de pronto inoficioso de terminación del contrato, para que en últimas nos encontremos con un nuevo panorama; donde la sobreoferta le obligue a bajar el canon que actualmente se paga por el arriendo del inmueble.

Hecho por el cual, atendiendo a las mismas directrices recomendadas por el Gobierno Nacional, ha motivado para que opte por llegar a un acuerdo conciliatorio en el que se genera una reducción del actual canon de arrendamiento; y no la de generar actos y procesos tortuosos y

prolongados, sino la de incluso incurrir en mayores gastos para en últimas obtener menores ingresos.

Agradezco su valiosa comprensión, colaboración y voluntad para encontrar caminos apropiados para solucionar estas inconsistencias y discrepancias en los hechos y situaciones que han afectado el desarrollo de nuestra relación contractual.

Quedo a la espera de su respuesta.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Motavita Garcia', with a horizontal line underneath the signature.

**RODRIGO MOTAVITA GARCIA.
DEUDOR SOLIDARIO.**



Bogotá D.C, febrero 15 de 2021

Señor
WILGEN CAMILO SUAREZ
Arrendatario
HELVER RODRIGO MOTAVITA
Deudor Solidario
Ciudad

REFERENCIA: Respuesta PETICIÓN Y REITERACIÓN TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE Carrera 72 K 40 C 56 Sur

Cordial saludo,

En respuesta a su solicitud recibida el 5 de febrero de 2021, en calidad de deudor solidario correspondiente al contrato de arrendamiento del inmueble mencionado en la referencia, me permito responder precisando lo siguiente:

FRENTE A LOS HECHOS Y PRETENSIONES

Es de aclarar que frente a su observación *“Que, si bien es cierto, en desarrollo y ejecución del citado contrato de arrendamiento, el día 31 de mayo de 2019, se nos comunicó la decisión de incrementar el canon de arrendamiento para el periodo junio 2019 a mayo 2020 en \$28.135,00 determinando un valor final a pagar de \$912.900,00; también es cierto y así se ha podido evidenciar que, las facturas emitidas por el arrendador a partir del 1º de junio de 2019, no tuvieron en cuenta dicho incremento y se siguieron suscitando o generando mes a mes por valor de \$884.765,00, es decir, sin efectuarse incremento alguno al canon de arrendamiento que se venía generando hasta mayo de 2019”*; Teniendo en cuenta que es un tema contable la contadora de la entidad precisa lo siguiente:

“Teniendo en cuenta que el señor Wilgen se le notifico del incremento del arriendo en el mes de junio de 2019 y en las facturas se omitió este incremento se procedió a realizar las notas debito de cada factura.

Las Notas debito son documentos administrativos mediante los cuales las empresas informan a sus clientes de que se le ha cargado una cantidad determinada, o que la deuda que mantenían ha aumentado. Esto sucede cuando se producen intereses por retraso en el pago, o también cuando se le cobra menos de la cantidad adecuada al comprador y se debe solucionar el error”. Resaltado fuera de texto.



Siigo - R&J INMOBILIARIA SAS		ENE/28/2020	
Procesado: 2021/02/08-16/27		LISTADO DE COMPROBANTES -GENERAL	
Pag-0001			
FECHA	COMPROBANTE		
SEC	NIT	CUENTA	DESCRIPCION CC Sbc VALOR BASE/CHEQUE
D E T A L L E			
			DEBITOS CREDITOS
2020/01/28 D 001-00000000574			
001-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000574-001 2020/01/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
002-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/02/28 D 001-00000000596			
001-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000596-001 2020/02/28 AJUSTE ARRIENDOF 28135.00 .00
002-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/03/28 D 001-00000000618			
001-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000618-001 2020/03/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
002-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/04/28 D 001-00000000640			
001-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
002-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000640-001 2020/04/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/05/28 D 001-00000000662			
001-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
002-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000662-001 2020/05/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/06/28 D 001-00000000684			
001-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000684-001 2020/06/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
002-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00
2020/07/28 D 001-00000000706			
001-	80738905	1305050000 NACIONALES	001-00000000706-001 2020/07/28 AJUSTE ARRIENDO 28135.00 .00
002-	80738905	2815050000 VALORES REC	AJUSTE ARRIENDO .00 28135.00
		TOTAL COMPROBANT 28135.00 28135.00



RE NOTIFICACION TERMINACION x Gmail - NOTIFICACION TERMINA x REPLICA POR TERMINACION (S) x REPLICA POR TERMINACION (2) x +

mail.google.com/mail/u/0?ui=2&ik=4dca542b67&view=lg&permmsgid=msg-f1691164791989153814

Aplicaciones Blackboard Learn Gmail & 1 Reading Money Davivienda.com 12.1 Picture Descrip... Book flight tickets a... https://www.google... persona... Contenidos Orfeo

.....TOTAL GEN		253215.00	253215.00
----------------	--	-----------	-----------

Siigo - R&J INMOBILIARIA SAS ENE/31/2019
 Procesado: 2021/02/08-16/30 LISTADO DE COMPROBANTES -GENERAL Pag-0001

FECHA	COMPROBANTE	SEC	NIT	CUENTA	DESCRIPCION CC Sbc	VALOR BASE/CHEQUE	DETALLE	DEBITOS	CREDITOS
2019/06/30	D 001-00000000411	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE CANON DE	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000411-001 2019/06/30	AJUSTE CANON DE	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/07/30	D 001-00000000434	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000434-001 2019/07/30	AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/08/30	D 001-00000000459	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000459-001 2019/08/30	AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/09/30	D 001-00000000481	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000481-001 2019/09/30	AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/10/30	D 001-00000000503	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000503-001 2019/10/30	AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/11/30	D 001-00000000528	001-	80738905	1305050000	NACIONALES		AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
002-	80738905	2815050000	VALORES REC			001-00000000528-001 2019/11/30	AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00
2019/12/30	D 001-00000000550	001-	80738905	2815050000	VALORES REC		AJUSTE ARRIENDO	.00	28135.00
002-	80738905	1305050000	NACIONALES			001-00000000550-001 2019/12/30	AJUSTE ARRIENDO	28135.00	.00
.....TOTAL COMPROBANT								28135.00	28135.00

image.png REPLICA POR TER...pdf REPLICA POR TER...pdf

Mostrar todo

14/02/2021 6:01 p.m.

Así las cosas, que el señor Wilgen Camilo Suarez con número de documento 80.738.905, adeuda a R&J Inmobiliarios SAS, por ajustes de arriendo el valor de \$450.160 Notas debito que se realizaron en nuestra contabilidad como se detalla a continuación cada mes”.

Es preciso señalar como es de conocimiento que el valor del canon de arrendamiento de dicho inmueble es por NOVECIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS PESOS M/CTE (\$912.900), valor que mediante comunicación según Art 20 de la Ley 820 de 2003, fecha tomada en la que se cumplió la anualidad del contrato suscrito por el señor Wilgen con R&J INMOBILIARIOS S.A.S., valor que pretenden desconocer por un error involuntario en la facturación, error que como bien lo sustenta la parte contable se produjo por “retraso en el pago, o también cuando se le cobra menos de la cantidad adecuada al comprador y se debe solucionar” Situación que se subsano de manera inmediata tal y como lo soporta la contadora de la entidad en las notas contables.



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Es de recordar que, en junio del año 2020 no se incrementó el valor correspondiente al canon de arrendamiento del IPC, el cual fue 3,80 % cuyo valor a incrementar era de (\$34.690), si se hubiera aumentado este valor el canon de arrendamiento sería por valor de (\$947.590), por consecuencia de la pandemia generada por la COVID 19, esta Inmobiliaria no siendo ajena a esta crisis, y con previa autorización del propietario se le otorgo este beneficio exceptuando al arrendatario del aumento.

Aunado a lo anterior, es del caso señalar que el valor del canon de arrendamiento en este momento está por debajo del valor real de arrendamiento; el metro cuadrado en la zona de acuerdo a un análisis comparativo de mercado se encuentra en (\$14.000), por lo que no es factible disminuir el valor que se encuentra establecido.

Es del caso poner en conocimiento que el propietario del inmueble es un adulto mayor y su único sustento es el valor del canon de arrendamiento del inmueble que nos ocupa; no cancelar el valor pactado entre las partes dentro de las fechas establecidas en el contrato, se le está vulnerando el Derecho fundamental al mínimo vital.

Lamentablemente se evidencia que la reclamación realizada por usted no es consecuenta con la realidad; a todas luces la presente reclamación produce desconfianza en la cual se pretende desconocer el valor real que se adeuda a la fecha. Se puede evidencia que las relaciones no van a continuar en los mejores términos. Por lo que, el propietario del inmueble insiste en dar por terminado unilateralmente el contrato, Por lo tanto, haciendo uso de la facultad que confiere el numeral 5 del artículo 24 de la Ley 820 del 2003, solicitamos la entrega del inmueble.

Sin otro particular,

ORIGINAL FIRMADO

WILIAM ENRIQUE RODRIGUEZ VIVIEL

Representante Legal

R&J INMOBILIARIOS S.A.S



R&J INMOBILIARIOS S.A.S.

Bogotá D.C, Marzo 1 de 2021

Señor
WILGEN CAMILO SUAREZ
Arrendatario
HELVER RODRIGO MOTAVITA
Deudor Solidario
Ciudad

REFERENCIA: SOLICITUD ENTREGA DEL INMUEBLE POR TERMINACION CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - INMUEBLE Carrera 72 K 40 C 56 Sur

Cordial saludo,

Por medio del presente y haciendo uso de la facultad que confiere los numerales 1 y 8 del artículo 22 de la Ley 820 del 2003, manifiesto amablemente que he decidido terminar de manera unilateral el contrato de arrendamiento que celebramos en fecha Primero (1) de Junio de Dos mil diecisiete (2017), respecto del bien inmueble de vivienda urbana ubicado en la Dirección Carrera 72 K C 56 Sur. Como consecuencia, el contrato cesara el día PRIMERO DE JUNIO DE 2021, fecha en la cual usted debe hacer entrega del inmueble.

Es importante precisar que a la fecha se encuentra pendiente el pago correspondiente a:

\$ 450.160 de saldo de meses anteriores
\$ 28.135 saldo mes de febrero de 2021
\$ 912.900 canon arriendo correspondiente al mes de enero de 2021
\$ 912.900 canon arriendo correspondiente mes de marzo de 2021

TOTAL \$ 2.304.095

Por lo tanto, agradezco que dicho valor sea cancelado con antelación a la entrega del inmueble.

Sin otro particular,

ORIGINAL FIRMADO

WILIAM ENRIQUE RODRIGUEZ VIVIEL
Representante Legal
R&J INMOBILIARIOS S.A.S

*CARRERA 72 M BIS A No. 40 05 SUR TIMIZA
Correo electrónico williamviviell@gmail.com
TELEFONO 320 2832221- 2648791*

Bogotá abril 28 de 2021

Señores:
R&J INMOBILIARIOS S.A.S
La Ciudad.

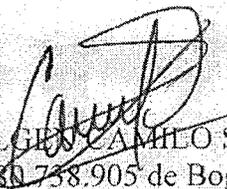
Referencia: Entrega del inmueble arrendado mediante Contrato de fecha 01 de junio de 2017, sobre la casa ubicada en la carrera 72 K No. 40 C - 56 sur, Barrio Timiza, por solicitud expresa del arrendador.

Respetados Señores:

Actuando en mi calidad de Arrendatario conforme al contrato de la referencia y una vez agotadas las gestiones, procesos y términos establecidos para dar alcance a lo solicitado en su correo de fecha 01 de marzo del año en curso, mediante el cual, se me notifica la terminación del contrato de arrendamiento de la referencia y solicita la entrega del bien inmueble arrendado; por medio de la presente, me permito notificarle que, a partir del día primero (01) de mayo del año en curso, se procederá a la entregar física del inmueble desocupado en el mismo estado en el que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo, así como el juego de llaves de la vivienda.

Conforme a ello, solicito se sirva indicarme por este medio, la hora que entre las 3:00 pm y 5:00 pm, pueda proceder al recibo del mismo directamente o a quien Usted disponga debidamente autorizar para ello.

Cordialmente,


WILGER CAMILO SUAREZ FLOREZ
C.C. 80.738.905 de Bogotá
Arrendatario

Entrega Inmueble Tímiza.pdf

From: ANDREA SUAREZ (andreita.suaflo@hotmail.com)

To: justiabos@yahoo.com

Date: Thursday, April 29, 2021 at 10:09 AM GMT-5

Hola Buenos Días... ..

Porfa. Ayudame enviandolo, gracias.

Andrea Suárez.



Entrega Inmueble Tímiza.pdf
323.5kB