

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
AUTO No. 2076

Santiago de Cali, Veintitrés (23) de noviembre de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: ANA MILENA ROJAS ALVAREZ.
DEMANDADADO: OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO
CAMILO ARTURO URREGO RAMIREZ
STELLA RAMIREZ TELLO
RADICACIÓN: 76001-4003-002-2019-00345-00

Es allegado por parte de la abogada MARIA ANGELICA DE FATIMA GARCÍA MUÑOZ, poderes a ella conferidos por los demandados OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, CAMILO ARTURO URREGO RAMIREZ y STELLA RAMIREZ TELLO, razón por la cual se reconocerá personería para actuar en su representación teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

El demandado OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, quien se notificó personalmente desde el 26 de noviembre de 2019, otorgado poder a la togada ÁNGELA MARÍA CHAMORRO CÓRDOBA, quien dentro del término presentó contestación con excepciones de mérito que se encuentran pendientes por correr traslado; y en atención a lo dispuesto en el Art. 75 del C.G.P. “*En ningún caso podrá actuar simultáneamente más de un apoderado judicial de una misma persona*”, y lo establecido en el Art. 76 Ibidem, se tendrá por terminado el poder inicialmente otorgado a la profesional del derecho y quedará vigente el último otorgado.

De igual manera, se encontraba pendiente la notificación de la demandada STELLA RAMIREZ TELLO, a quien se la tendrá por notificada por conducta concluyente en esta providencia, teniendo como tal el poder allegado por la abogada García Muñoz, y el escrito de contestación y excepciones de mérito propuestas.

Al estar todos los demandados notificados, se procederá a correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por los demandados Oscar Leonardo Villamil Buitrago y Stella Ramírez Tello.

Finalmente, allega la apoderada de la parte ejecutante, constancia de abonos realizados por el demandado OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, los cuales se agregarán al expediente y se pondrán en conocimiento de la parte interesada.

RESUELVE:

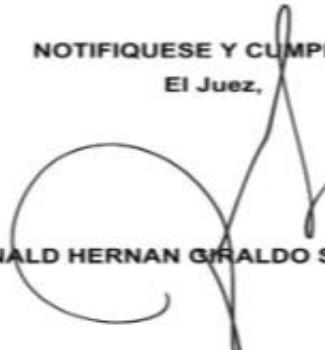
PRIMERO: TÉNGASE por notificada por conducta concluyente a la demandada STELLA RAMIREZ TELLO, del auto que libró mandamiento de pago al igual, de las restantes providencias proferidas en el proceso, al tenor de lo dispuesto en art. 301 del Código general del proceso.

SEGUNDO: RECONOCER PERSONERÍA a la abogada MARIA ANGELICA DE FATIMA GARCÍA MUÑOZ, abogada titulada portadora de T.P. No. 54.436 de C.S.J., para que actúe en representación de los demandados OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, STELLA RAMIREZ TELLO y CAMILO ARTURO URREGO RAMIREZ en los términos del poder allegado; teniendo por terminado el poder inicialmente conferido a la abogada ANGELA MARIA CHAMORRO CÓRDOBA.

TERCERO: CORRER TRASLADO al ejecutante de la contestación presentada por la parte demandada OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO y STELLA RAMIREZ TELLO, por el término de diez (10) días para que se pronuncie sobre ellas y solicite las pruebas que a bien considere conforme lo preceptúa el artículo 443 del CGP.

CUARTO: AGREGAR Y TENER EN CUENTA la constancia de abono realizada por el demandado OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, allegado por la apoderada de la parte ejecutante.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,



DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

Santiago de Cali, diciembre nueve (09) de dos mil diecinueve (2019).

ADA.
JUZ 02 CIVIL MPAL CALI

DEC 10 2019

Señor:
Juez Segundo Civil Municipal de Cali
E.S.D.

PN4:11:12

Ref: Contestación Proceso Ejecutivo Singular – Menor Cuantía
Radicación: 7600140030220190034500
Demandante: Ana Milena Rojas Álvarez
Demandados: Oscar Leonardo Villamil Buitrago, Estella Ramírez Tello, Camilo Arturo Urrego Ramírez.

ÁNGELA MARÍA CHAMORRO CÓRDOBA, identificada con cédula de ciudadanía No. I.061.700.181 de Popayán y T.P No. 194.823 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial del demandando señor Oscar Leonardo Villamil Buitrago, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.751.486 dentro del proceso de la referencia, haciendo uso del poder que me confiere la Ley, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda que dio origen al presente trámite y a proponer las excepciones de mérito a lugar.

a) EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

1. ES CIERTO, Tal como reposa en el contrato de arrendamiento, mi mandante y la señora Ana Milena Rojas Álvarez, junto con los deudores solidarios suscribieron contrato de arrendamiento comercial respecto al Local A232 del Centro Comercial la Estación identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 370-935954 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, por el término de 1 año contado a partir del día 01 de septiembre de 2017.

2. ES PARCIALMENTE CIERTO A LA FECHA puesto que si bien se incurrió en MORA por parte del arrendatario, mi poderdante el día 28 de octubre de 2019, suscribió un ACUERDO DE PAGO respecto al total de la obligación liquidada entre las partes para dicha fecha (\$39.736.381) con la apoderada de la ahora demandante, quien en una forma habilidosa puso a firmar el acuerdo a otra abogada (Dra. STEFANA y/o LOPEZ ZUÑIGA) adscrita a su oficina jurídica denominada MPG, convenio del cual apporto copia consistente en cuotas mensuales a cumplir desde el mes de octubre de 2019, hasta la cuota 159 para cumplir el 31 de diciembre del año 2032, contentivo de una cláusula ilegal, arbitraria de la cual mi cliente desconocía los conceptos jurídicos, en el entendido que estaba condicionada la continuidad del proceso, tan sólo al cumplimiento del mismo.

3. ES CIERTO PARCIALMENTE, y tan sólo respecto al tenor literal del Contrato de Arrendamiento que se ha adosado a la demanda como título ejecutivo, insistiendo que dichas obligaciones fueron TRANSADAS, y/o NOVADAS conforme al ACUERDO DE PAGO realizado por mi mandante con una de las abogadas del bufete de la ahora apoderada de la señora Ana Milena Rojas Álvarez, quien pretende un Enriquecimiento Injustificado,

cobrando la obligación dos (02) veces, pretendiendo desatender las regulaciones legales respecto a la figura de la NOVACION y/ó TRANSACCION que son figuras que dan lugar a la terminación del proceso, consignando una cláusula soterrada al final del convenio, contradiciendo el Principio de la Buena Fé, que debe brillar en todas las actuaciones de los profesionales del derecho, y de las partes e intervinientes en general.

4. ES CIERTO dicho hecho, sin embargo mi poderdante realizó Acuerdo de Pago, sin reparar en la liquidación que hiciera el bufete de la abogada que ahora demanda, incluyendo una Cláusula Penal apartada del ordenamiento civil sustantivo (Art. 1601 C. C.), que limita al arrendatario a cobrar tan sólo dos (02) cánones de arrendamiento como cláusula penal, sometiéndose a cancelar lo que estimaron pertinente las abogadas adscritas a la oficina de la Dra. Guerrero Z.

5. ES CIERTO que el denominado Contrato de Arrendamiento contenía estipulación respecto a una cláusula penal al margen del ordenamiento legal, pero es lo que usualmente ocurre cuando la parte más débil en la relación contractual (arrendatarios), desconocen el ordenamiento legal, sin que por ello los juzgadores deban omitir la aplicación de la Ley.

6. NO ES CIERTO para la fecha en que me notifico de la demanda, puesto que las obligaciones fueron objeto de TRANSACCION, NOVACIÓN y/ó cualquier otra figura legal extintiva de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, al encontrarme al día en los pagos derivados del CONVENIO DE PAGO realizado después de instaurada la demanda; después de librado el mandamiento de pago, que tienen relación directa y exclusiva con el Contrato de Arrendamiento del Local A 232 del Centro Comercial La Estación localizado en la Carrera 1 entre Calle 37 y 38 de ésta ciudad.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES:

Si bien las pretensiones ya fueron acogidas por esta instancia al momento de librar mandamiento de pago, solicito a su señoría se sirva examinar la existencia de EXCEPCIONES DE FONDO que ameritan el decreto de LA TERMINACION ANTICIPADA DEL PROCESO y/ó harán improcedente seguir adelante con esta ejecución, las cuales se contraen a las siguientes:

EXCEPCIONES DE FONDO:

➤ INEXIGIBILIDAD ACTUAL DEL TÍTULO

Al haberse realizado un ACUERDO DE PAGO entre abogada adscrita a la Oficina de Abogados denominada M P G (Abogada), localizada en la misma Carrera 4 a., No. 10-44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo, que en el acápite de notificaciones corresponde igualmente a la dirección, oficina y correo electrónico de la apoderada de la demandante (Dr.

María del Pilar Guerrero Zarate, el título ejecutivo denominado Contrato de Arrendamiento con el cual se inició la demanda, perdió su exigibilidad, dando lugar al nuevo título denominado ACUERDO DE PAGO por mandato del Art. 1687 que a la letra reza: " La novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida", independientemente de las cláusulas soterradas, e ilegales consignadas en la parte final del texto del acuerdo.

➤ EXCEPCIÓN DE MALA FÉ.

En forma concordante a la anterior excepción planteada, es innegable que la parte actora y su apoderada, están actuado conforme al texto del documento suscrito y más aún a partir del Acuerdo de Pago (28 de octubre de 2019), de MALA FÉ, toda vez que tratan de afectar al margen de la Ley, los intereses económicos de mi cliente cobrando dos (02) veces la misma obligación, pretendiendo mantener vigente un proceso ejecutivo, y llevarlo a ejecución y presuntamente a remate (según el texto final), a pesar de encontrarse al día mi mandante respecto al ACUERDO DE PAGO realizado por mi cliente y la oficina de abogadas después de haberse librado el mandamiento de pago, por idéntica obligación.

No es posible señor Juez, que la Administración de Justicia avale ésta conducta maliciosa y desleal para con el extremo pasivo que se pretende por parte de la apoderada de la señora Ana Milena Rojas Álvarez, porque es diáfano establecer que pretenden que mi cliente cancele en 159 cuotas \$39.736.381, y mediante el Proceso Ejecutivo del cual no han solicitado su terminación o mínimamente la Suspensión, pretenden cobrar iguales sumas y/ó las que aporten al liquidar a su amaño el presunto crédito, que ya es ineficaz.

Lo anterior se infiere al no realizar el Acuerdo de Pago la misma apoderada que adelanta el proceso, si no otra profesional adscrita a dicha oficina, e igualmente de la cláusula artificiosa y leonina consignada en la parte final del Acuerdo de Pago, porque es elemental que si las partes realizan un Acuerdo de Pago, éste no tiene otro objeto que obtener la terminación y/ó mínimamente la Suspensión de un proceso en curso y/ó ad-portas de iniciar.

TRANSACCION DE LA OBLIGACIÓN OBJETO DE RECAUDO.

El Título ÚnicoNOV, Capítulo I del C. G. P., estatuye en su artículo 312: " En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la Litis...".

Sin lugar a dudas su señoría, el señor Oscar Leonardo Villamil transigió la Litis con la Dra. Stefania López Zúñiga abogada adscrita la oficina de abogados o razón social MPG (Abogada) el día 28 de octubre de 2019, respecto a los cánones, cuotas de administración adeudados respecto al Local A 232 localizado en el Centro Comercial La Estación, ubicado en la Carrera 1 entre Calle 37 y 38, en la suma de \$39.736.381, como lo reseña textualmente la parte introductoria del documento, luego entonces se ha configurado una causal de TERMINACION ANORMAL DEL PROCESO, que de continuar dicho trámite a pesar de mi cliente estar al día en lo convenido, daría lugar al doble cobro de la obligación, y/ó al enriquecimiento injustificado de la parte dominante en el contrato.

➤ NOVACION DE LA OBLIGACION OBJETO DE RECAUDO.

En el eventual caso en que se estime que al no provenir de todas las partes, y no existir solicitud expresa de éstas en la declaratoria de la transacción y terminación del proceso, es innegable señor Juez, que se ha configurado por mandato legal la figura de la NOVACIÓN respecto a las obligaciones inicialmente derivadas del Contrato de Arrendamiento, que el día 28 de octubre de 2019 perdieron su exigibilidad, dando paso al Acuerdo de Pago suscrito por \$39.736.381, el cual está condicionado legalmente exclusivamente al cumplimiento del mismo por parte de mi poderdante, lo cual se acredita conforme a las Pruebas y Anexos adjuntos a la respuesta.

El Art. 1687 a la letra reza: “La novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida”, independientemente de las cláusulas soterradas, e ilegales consignadas en la parte final del testamento del acuerdo.

➤ ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Pretende la parte actora obtener un enriquecimiento injustificado e ilegal, pretendiendo continuar con un Proceso Ejecutivo a pesar de haber transigido y/o novado las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento objeto del mismo, después de haberse librado el Mandamiento de Pago, tratando de desdibujar la voluntad de la parte demandada al transigir incluyendo en el cláusulas leoninas, y términos jurídicos ininteligibles para el demandado, quien posteriormente se ve asaltado en su Buena Fé, al ser citado para notificarse del proceso.

PRUEBAS:

Ténganse como pruebas los documentos adjuntos a la presente respuesta, los cuales se contraen a:

- A) Contrato de arrendamiento suscrito entre la señora Ana Milena Rojas Álvarez y Oscar Leonardo Villamil Buitrago del local comercial A232 Centro Comercial la Estación.
- B) ACUERDO DE PAGO realizado por el señor Oscar Leonardo Villamil el día 28 de octubre de 2019, con la abogada Stefania López Zúñiga, adscrita al bufete de abogadas denominado MPG ABOGADA, localizado en la Cra 4 No. 10-44 Oficina 107 Edificio Plaza de Caicedo, secretariaguerreroabogado@gmail.com, respecto a los cánones, cuotas de administración y cláusula penal (ilegal) cobradas mediante el proceso ejecutivo que se adelanta en contra de mi poderdante, entre otros.
- C) RECIBOS DE PAGO de las cuotas canceladas en los meses de octubre 30 y diciembre 05 de la presente anualidad, que acreditan que mi poderdante se encuentra al día en el convenio de pago.

Solicitó se decrete como prueba el interrogatorio de la contraparte la señora Ana Milena Rojas Álvarez, quien puede ser notificada a través de la dirección de notificaciones adjuntada en la demanda, con el fin de que se le interrogue con ocasión a los hechos y contestación de la demanda, en especial, respecto al convenio de pago y/o transacción que hemos celebrado en el mes de octubre del presente año.

PETICIONES EN RELACION A LAS PRETENSIONES

Sírvase su señoría Declarar Terminado el Proceso ejecutivo que se adelanta en contra del señor Oscar Leonardo Villamil entre otros, por haberse configurado una causal de Terminación Anticipada del Proceso (Transacción), y/o en su defecto Novación de la Obligación, y consecuentemente el Levantamiento de las Medidas Cautelares implementadas en su contra y sus fiadores solidarios, atendiendo los Principios de Legalidad, Buena Fé, entre otros.

NOTIFICACIONES:

Seré notificada al correo electrónico angiem9610@gmail.com o en su defecto a la cra 17 c No. 17-37 barrio belalcazar primer piso.

Respetuosamente,



Dra. **Angela María Chamorro Córdoba**

C.c. No. 1.061.700.181 de Popayán

TP. No. 194.823 del Consejo Superior de la Judicatura

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

Entre los suscritos **ANA MILENA ROJAS ALVAREZ**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.876.604, quien en adelante y para efectos del presente Contrato se denominará **LA ARRENDADORA**, de una parte y de la otra, **ÓSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO** identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79751486, que en adelante, y para efectos del presente Contrato se denomina **EL ARRENDATARIO**, **CAMILO ARTURO URREGO RAMÍREZ** mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79948568 de Bogotá, que, en adelante y para efectos del presente Contrato, se denomina **EL DEUDOR SOLIDARIO**, **ESTELLA RAMÍREZ TELLO**, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 31954551 de Cali, que en adelante se denomina **EL DEUDOR SOLIDARIO**, Hemos celebrado un Contrato de Arrendamiento (en adelante, el "Contrato"), el cual se regirá por las cláusulas que se consignan a continuación y, en lo no previsto en ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza.



CLÁUSULAS:

Primera.- Objeto: Mediante el presente Contrato, **EL ARRENDADOR** entregará a favor de **EL ARRENDATARIO** a título de arrendamiento comercial, y esta última, a su vez, recibirá al mismo título, el Local **A232** del **CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**, el cual está ubicado en la Carrera 1 entre Calles 37 y 38 de la Ciudad de Cali, al cual le corresponderá un área construida aproximada de 30.07 m² y sus linderos se encuentran consignados en la Escritura Pública No. 1701 del 05 de agosto del año 2016. Otorgada en la Notaria Segunda del círculo de Cali.

A este local del Centro Comercial le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-935954 De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

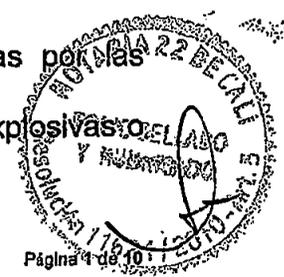
PARÁGRAFO: EL ARRENDATARIO conoce y acepta el local objeto del presente Contrato, y a su vez declara conocer que el mismo soportará las servidumbres necesarias para todas las instalaciones de servicios públicos que se requieran para el funcionamiento de los locales comerciales y del mismo Centro Comercial.

Segunda.- Destinación, Uso y Conservación de el Local: El Local objeto del presente Contrato, se destinará exclusivamente al desarrollo de actividades mercantiles, específicamente venta de comidas y bebidas. Como consecuencia de lo anterior, **EL ARRENDATARIO** no podrá operar en el local ninguna actividad comercial distinta a la antes señalada.

EL ARRENDATARIO se obligará además a:

1. No subarrendar ni ceder el uso o goce del total del local sino con autorización previa y expresa de **LA ARRENDADORA**
2. Mantener el local aseado y observar las normas establecidas por las autoridades de sanidad.
3. No guardar ni permitir que en el local se guarden sustancias explosivas o perjudiciales para su seguridad, conservación o higiene.

[Handwritten signature]
NOTARIA 22 BECALE S.S.
NOTARIAS



NOTARÍA
MIGUEL A.
DUBOVIK
COTA DC

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

4. Efectuar por su cuenta las reparaciones locativas a que haya lugar de conformidad con la ley.
5. Mantener, durante la vigencia de este Contrato, completamente asegurados los contenidos, el mobiliario y todos los equipos instalados y utilizados en el local para el desarrollo de sus actividades.
6. Restituir el local a la terminación del Contrato en la forma aquí estipulada.

Tercera.- Aspectos Relacionados con el Régimen de Propiedad Horizontal:

Además del local objeto de arrendamiento, este Contrato comprende los derechos sobre el acceso a los bienes y zonas comunes del Centro Comercial, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, los cuales se ejercerán conforme a lo dispuesto en el mismo y en el ordenamiento sobre la materia, con las limitaciones y restricciones fijados en uno y otro.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO manifiesta que aceptará sin reservas el reglamento de propiedad horizontal, y se compromete a observarlo integralmente y se sujetará al cumplimiento estricto de los deberes que el mismo le imponga, en especial, a contribuir al pago oportuno de las expensas comunes ordinarias, de acuerdo con el porcentaje de participación del local.

Cuarta.- Duración y Prórrogas: El término de duración del presente contrato de arrendamiento será de **UN (1) año**. El término de vigencia empezará contar desde el día **PRIMERO (01)** de Septiembre de Dos Mil Diecisiete (2017), En el evento de que la entrega del inmueble no se realice en la oportunidad debida, se tendrá como fecha de inicio de este contrato, aquella en que se realice la entrega efectiva del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Si con **TRES (3)** meses de antelación al vencimiento del plazo inicialmente pactado en el presente contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas, ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado, se entenderá prorrogado por un término de **DOCE (12)** meses y así sucesivamente.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** decidiere entregar a **LA ARRENDADORA** el local materia de éste contrato, antes del vencimiento del término inicialmente pactado o de su prórroga o prórrogas, si las hubiere, se obliga a pagar a **LA ARRENDADORA**, en el momento de entregar el local objeto de este Contrato, el valor correspondiente a tres veces el canon mensual vigente al momento de la restitución del local.

PARAGRAFO TERCERO: A la terminación del presente Contrato, **EL ARRENDATARIO** devolverá el local a **LA ARRENDADORA**. Las adecuaciones hechas en el local por parte de **EL ARRENDATARIO**, y que no puedan ser retiradas sin detrimento del inmueble, se dejarán en los Locales y quedarán de propiedad de **LA ARRENDADORA**, sin que **LA ARRENDADORA** deba asumir ni cancelar contraprestación o compensación de ninguna naturaleza. Todas las

NOTARÍA MIGUEL A. DUBOVIK
NOTARIO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

demás adecuaciones realizadas por **EL ARRENDATARIO** con destino a la adecuación del local a su objeto social y sus actividades complementarias, serán retiradas por ésta a la terminación del contrato, a lo que no podrá haber oposición de ninguna clase por parte de **LA ARRENDADORA**. En el evento en que dichos elementos no hubieren sido retirados del local a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, **EL ARRENDATARIO** estará obligado a pagar a **LA ARRENDADORA**, a título de pena, una suma equivalente al valor del último canon de arrendamiento mensual por cada mes de demora y proporcionalmente por fracción de días en que se retarde dicha entrega, los cuales se calcularán a partir de la fecha indicada.

EL ARRENDATARIO asumirá todos los gastos que supongan el retiro de sus equipos, así como todas las obras requeridas para dejar el local en estado de utilización para el propósito para el cual fueron construidos.

Quinta.- Canon, Incrementos y Forma de Pago: El precio del canon por el Local Comercial que se arrienda por medio de este Contrato, para el primer año de ejecución del mismo, asciende mensualmente a la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE(\$ 3.700.000 M/cte.)** los cuales deberán ser pagados, mediante consignación en la Cuenta de Ahorros de Banco Av Villas No. **092023449** a nombre de **ANA MILENA ROJAS ALVAREZ**, previa presentación por parte de **LA ARRENDADORA** de la factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos legales. Los comprobantes de consignación o transferencia serán la prueba del pago.

PARAGRAFO PRIMERO: En la fecha de firma del Presente Contrato **EL ARRENDATARIO** ha entregado a nombre de **LA ARRENDADORA**, el equivalente a UN (1) canon de arrendamiento es decir la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE, (\$3.700.000 M/cte.)**, los cuales se imputarán a el primer mes de vigencia de este contrato contados a partir del primero (1) de **SEPTIEMBRE** de 2017.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cada vez que transcurran doce (12) meses de ejecución del contrato, el canon mensual de arrendamiento se incrementará en un porcentaje igual al porcentaje (%) de aumento del índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) certificado por el DANE o la entidad del estado que la remplace para el año calendario inmediatamente anterior al del incremento, más dos puntos.

PARAGRO TERCERO: **EL ARRENDATARIO** pagará oportunamente las cuotas mensuales ordinarias de administración que le correspondan al local materia del presente contrato en la proporción señalada en el reglamento de propiedad horizontal. El valor para el año 2017 es de **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE, (\$1.334.093 M/cte)** Dicho pago se deberá hacer en la cuenta designada por la administración del Centro Comercial, pago que estará incluido en la cuenta de cobro mensual que recibirá

NOTARIA ACREDITADA S.C.
NOTARIO



10/17 10/18 10/19

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

EL ARRENDATARIO, quién pagará a **LA ARRENDADORA** para que ésta pague el valor de la administración al Centro Comercial.

PARAGRAFO CUARTO: En caso de mora en el pago del arrendamiento en la forma y tiempos consagrados en esta cláusula, **EL ARRENDATARIO** reconocerá y pagará intereses moratorios vencidos por el término de la mora, a la tasa máxima legal comercial de mora establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, reformado por el artículo 111 de la ley 590 de 1.999. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales que le puedan asistir a **LA ARRENDADORA** de conformidad con lo pactado en el contrato y lo establecido en la ley. Para estos efectos y desde ahora **EL ARRENDATARIO** renuncia a cualquier procedimiento de requerimiento en mora.

Sexta.- Entrega Material de los Locales: La fecha de entrega de el local del **ARRENDADOR** al **ARRENDATARIO**, queda pactada para el día **PRIMERO (01)** de **SEPTIEMBRE** de 2017.

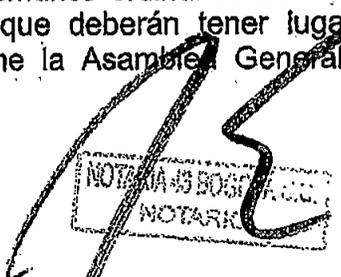
Séptima.- Servicios Públicos: **LA ARRENDADORA** entregará el local con las acometidas para la instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, y pagados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.

Serán de cargo de **EL ARRENDATARIO** el pago de los servicios públicos y las cuotas de administración de la copropiedad. Respecto del servicio de teléfono, **LA ARRENDADORA** entregará el local con los respectivos ductos, acometidas y redes para la instalación de servicio telefónico. **EL ARRENDATARIO** tramitará la adquisición, instalación y conexión del servicio telefónico en caso de que se requiera.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL ARRENDATARIO**, pagará a **LA ARRENDADORA**, mensualmente, las cuotas de administración, según cuenta de cobro respectivo y ésta será quien efectúe el pago a la Administración del Centro Comercial.

PARAGRAFO SEGUNDO: **LA ARRENDATARIA** tendrá la obligación de respetar los reglamentos de las empresas públicas o privadas que suministren esos servicios públicos; también tendrá la obligación de conservar y pagar mensualmente tales servicios públicos..

Octava: Gastos de Mantenimiento y Funcionamiento de la Copropiedad: **EL ARRENDATARIO** quedará obligada al pago de las cuotas ordinarias y de las extraordinarias en cuanto guarden relación con los gastos de funcionamiento del Centro Comercial proporcionales, que correspondan a el local, por razón de los gastos y expensas comunes ordinarias de mantenimiento y funcionamiento de la copropiedad, pagos que deberán tener lugar en las oportunidades y por los montos que determine la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de


NOTARIA 43 BOGOTÁ D.C.
NOTARIA

GEN. DE REG. E. P. RES. I.C.C. 1999

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

Administración del Centro Comercial, según se establezca en el reglamento de propiedad horizontal.

El pago de las cuotas extraordinarias de administración que correspondan a mejoras o modificaciones generales del Centro Comercial que redunden en beneficio del propietario del local serán de cargo exclusivo de **LA ARRENDADORA**.

Novena.- Impuestos y Contribuciones: Los impuestos, tasas y contribuciones que se causen sobre los Locales y que tengan relación con la propiedad o con los cánones de arrendamiento, serán de cargo de **LA ARRENDADORA** en su condición de propietaria del local. Si durante la vigencia de este Contrato se impusieren impuestos, tasas y contribuciones a cargo de **EL ARRENDATARIO**, dichos costos deberán ser asumidos en forma exclusiva por **EL ARRENDATARIO**.



Decima: Terminación del Contrato: Serán causales de terminación del presente Contrato, sin perjuicio de las que la ley consagra, las siguientes:

1. El incumplimiento por más de 30 días consecutivos en el pago del canon de arrendamiento, o de cualquier otra suma a cargo de **EL ARRENDATARIO**, lo cual dará lugar a la terminación anticipada del contrato sin necesidad de desahucio.
2. La destrucción total del local objeto de este Contrato
3. El subarriendo total o parcial.
4. El cambio de destinación del local, o del uso por fuera de lo pactado en la cláusula segunda del presente contrato
5. Destinar los Locales a actividades no permitidas expresamente por la Administración de la Copropiedad.
6. La destinación del local para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el local por la salubridad de sus usuarios o los del centro comercial.
7. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del local, sin expresa autorización del **LA ARRENDADORA**.
8. La no cancelación de los servicios públicos.
9. La no cancelación por más de 30 días consecutivos del valor de las cuotas ordinarias de administración dentro del término previsto, y el valor de las extraordinarias en cuanto guarden relación con los gastos de funcionamiento del Centro Comercial.
10. Expiración del término de vigencia del contrato de arrendamiento por mutuo acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDATARIO renuncia en forma expresa y sin reserva a reclamar cualquier tipo de prima, indemnización, compensación o premio a la terminación del presente contrato y, por lo tanto, **LA ARRENDADORA** no estará obligada a efectuar erogación ninguna por este concepto.

[Handwritten signature]
NOTARIO



TRES DEL CIRCULO

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

Décimo Primera.- Cláusula Penal y terminación automática del contrato de arrendamiento: En el evento en que cualquiera de las partes no cumpla o no se allane a cumplir, en todo o en parte, las obligaciones derivadas de este Contrato, y conforme a las causales de incumplimiento establecidas en la Cláusula Décima, deberá reconocer y cancelar a favor de la parte afectada, a título de pena y con función de apremio, una suma equivalente a TRES (3) cánones mensuales, sin perjuicio de que la parte afectada pueda exigir, además, la ejecución forzada de la o las obligaciones insatisfechas o la resolución del Contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: la pena contemplada en la presente cláusula, se hará extensiva al hecho de que **EL ARRENDATARIO** no cumpla con la obligación de recibir el local en la oportunidad señalada en este contrato o no abra al público el establecimiento de comercio en la oportunidad señalada en este contrato. Para lo anterior, el **ARRENDATARIO** faculta al **ARRENDADOR** a deducir dicha cantidad de cualquier suma de dinero y que por cualquier concepto, haya recibido de manos del **ARRENDATARIO**.

PARAGRAFO SEGUNDO: Salvo por el incumplimiento por más de treinta días consecutivos en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, la cláusula penal solo operará cuando la parte cumplida o que se allanó a cumplir, haya notificado por escrito a la parte incumplida sobre el incumplimiento imputado, y siempre que dicho incumplimiento no haya sido remediado en un término no mayor a treinta (30) días calendario siguientes al recibo de la correspondiente notificación.

PARAGRAFO TERCERO: El incumplimiento de la **ARRENDATARIA** en el pago de arrendamiento por más de treinta días consecutivos, dará derecho que **EL ARRENDADOR** dé por terminado en forma automática este Contrato, pudiendo exigir el pago de las sumas debidas, el pago de la cláusula penal.

Cláusula Décimo Segunda.- Gastos: Los gastos que se causen por concepto de este Contrato, incluidas sus prórrogas y renovaciones, serán de cargo de las partes contratantes por partes iguales.

Cláusula Décima Tercera.- Deudores Solidarios.- Son deudores solidarios del presente contrato: **CAMILO ARTURO URREGO RAMÍREZ**, mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79948568 De Bogotá. **ESTELLA RAMÍREZ TELLO**, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 31954551 de Cali. Los suscritos identificados anteriormente, se declaran deudores de **LA ARRENDADORA** en forma solidaria e indivisible junto con **EL ARRENDATARIO** indicado al inicio de este documento, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución material del inmueble a **LA ARRENDADORA**. Responderemos por el cumplimiento y pago por concepto de arrendamientos, servicios públicos, indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas

NOTA ABOGATA D.C.
NOTARIA

SELLADO
Y NUMERADO
COMISION 1/6211
PÁGINA 6 DE 6
22 DE CALI



**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

parcialmente el Local Comercial cuando obtenga la autorización previa, expresa y por escrito de LA ARRENDADORA.

LA ARRENDADORA, podrá ceder total o parcialmente los derechos que emanan del presente contrato. Dicha cesión producirá efectos respecto de EL ARRENDATARIO a partir de la fecha de la comunicación escrita en la que se le informe la cesión. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se le notifique por escrito dirigida a la dirección que se señala en el presente documento.



Décimo Séptima- - Reparaciones: Las reparaciones necesarias estarán a cargo de LA ARRENDADORA conforme a los presupuestos del artículo 1985 del Código Civil. Sin embargo, las reparaciones locativas que requiera el Local Comercial durante la vigencia del Contrato serán de cargo de EL ARRENDATARIO, acrecerán el Local Comercial y no darán derecho a reembolso ni a indemnización alguna por dicho concepto o valor. De presentarse casos de urgencia manifiesta para realizar reparaciones necesarias, EL ARRENDATARIO podrá asumir las mismas y descontárselas del siguiente canon, sin necesidad de autorización por escrito.

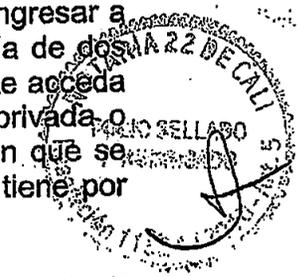
Décimo Octava -Modificaciones al presente contrato: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente Contrato, deberá constar siempre por escrito para que tenga validez, pues los acuerdos verbales no producirán efecto alguno.

Décimo Novena - Renuncia a requerimientos: Las partes renuncian recíprocamente a toda clase de requerimientos para constituirse en mora en el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que les sobrevienen al celebrar el presente contrato, incluido para el pago de la cláusula penal establecida en la cláusula Décimo Primera del mismo, y para el efecto este documento presta mérito ejecutivo en los términos del art. 488 del Código de Procedimiento Civil.

Vigésima-Inspecciones: Durante la vigencia del Contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO se compromete a mantener el local en buen estado, para lo cual LA ARRENDADORA queda facultada para realizar las inspecciones que considere necesarias dentro de los Locales. Dichas inspecciones se verificarán, previa notificación por escrito, en días y horas hábiles y las mismas no deberán afectar la operación ordinaria del negocio.

Vigésima Primera . - ABANDONO DE LOS LOCALES. EL ARRENDATARIO autoriza de manera expresa e irrevocable a LA ARRENDADORA para ingresar a los Locales y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, para que junto con LA ARRENDADORA o quien la represente acceda al LOCAL comercial objeto del presente contrato levantando un acta privada o judicial de entrega, suscrita por éstos, con anotación clara del estado en que se encuentren los Locales. Esta cláusula y el mecanismo previsto en ella, tiene por

[Handwritten signature]
NOTARIA S. B. S. J. A. D. C.
NOTARIA



ES DEL...

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACION**

objeto evitar el deterioro o desmantelamiento de los Locales en el evento que por cualquier causa o circunstancia éste, permanezca abandonado por el término de un (1) mes o más, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del local o la seguridad de CENTRO COMERCIAL ESTACION de la ciudad de Cali y sus visitantes. También se podrá penetrar en cualquier día y hora, inclusive, de ser necesario ingresando al local por la fuerza, cuando sea indispensable debido a un accidente, enfermedad grave de alguno o algunos de sus ocupantes, incendio o inundación.

Vigésimo Segunda.- Seguros y Garantías: LA ARRENDADORA no será responsable por robos y/o daños a bienes, muebles o eventualidades de cualquier naturaleza, como son los siniestros causados por movimientos telúricos, incendios, inundaciones, caso fortuito o fuerza mayor que puedan sobrevenir en los Locales, sea que en tales eventos intervenga o no la mano del hombre y que por ello se perjudique directa o indirectamente a LA ARRENDATARIA o inquilino, por lo tanto LA ARRENDATARIA deberá tomar todas las medidas de seguridad y vigilancia que considere indispensables o suficientes para la salvaguarda de sus bienes o intereses contenidos dentro.

Vigésimo Tercera.- Póliza de Seguro de Arrendamiento: EL ARRENDATARIO y sus CODEUDORES se comprometen a suscribir una póliza de Seguro de Arrendamiento y Administración, cuyo pago estará a cargo de LA ARRENDADORA.

Vigésimo Cuarta.- Mérito Ejecutivo: LA ARRENDATARIA y los deudores solidarios si los hubiere, declaran que reconocen y aceptan, que este contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo, para que LA ARRENDADORA pueda exigir a LA ARRENDATARIA, el pago de : 1. Los cánones de arrendamiento causados y no pagados por EL ARRENDATARIO. 2. Las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento de EL ARRENDATARIO, de cualquiera de las obligaciones a su cargo, en virtud de la ley o de este contrato. 3. Las sumas causadas y no pagadas, por EL ARRENDATARIO, por concepto de servicios públicos de los Locales, cuotas de administración y 4. Cualquier otra suma de dinero, que por cualquier concepto deba ser pagada por LA ARRENDADORA, para lo cual bastará la sola afirmación hecha por esta, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO con la presentación de los respectivos recibos de caja pagados por ella. El contrato también prestará mérito para que EL ARRENDATARIO exija el cumplimiento de las obligaciones de LA ARRENDADORA.

Vigésimo Quinta -Contrato Integral: El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí arrendado, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra

[Handwritten Signature]
NOTARIA S. S. S. S. S.
NOTARIA

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LOCAL A232
DEL CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN**

estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato.

Para constancia se firma por las partes, a los veinte (20) días del mes de agosto de 2017, en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal.

LA ARRENDADORA,

EL ARRENDATARIO,

Ana Milena Rojas Alvarez

Oscar Leonardo Villamil Buitrago

**ANA MILENA ROJAS ALVAREZ
C.C. 31.876.604 de Cali.**

**ÓSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO
C.C. No. 79751486 de Cali**

DEUDOR SOLIDARIO

Camilo Arturo Urrego Ramirez

**CAMILO ARTURO URREGO RAMÍREZ
C.C. No. 79948568 De Bogotá**

DEUDOR SOLIDARIO

Estella Ramirez Tello

**ESTELLA RAMÍREZ TELLO
C.C. N° 31954551**

[Signature]
NOTARIA S.U. S.A.
NOTARIO

NOTARIA 22 DE CALI
FOLIO SELLANO
Y RUBRICADO
Resolución 11621/2010-Art. 5



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



41605

En la ciudad de Cali, Departamento de Valle, República de Colombia, el veintidós (22) de agosto de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Cali, compareció:

OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0079751486 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



82o7mds6a8pb
22/08/2017 - 12:38:22:477



ESTELLA RAMIREZ TELLO, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0031954551 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



5wymmq7hfsh
22/08/2017 - 12:39:22:447



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

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

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



ALBERTO MONTOYA MONTOYA
Notario diecisiete (17) del Círculo de Cali



El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 82o7mds6a8pb



MPG

Abogada

Santiago de Cali, 28 de octubre de 2019

Yo OSCAR LEONARDO VILLAMI, identificado con cedula de ciudadanía 79.751.486 de Cali, realizo acuerdo de pago con la Dra. STEFANIA LOPEZ ZUÑIGA, en relación con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 1 ENTRE CALLE 37 Y 38 LOCAL A232 CENTRO COMERCIAL LA ESTACION, por el valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESO MCTE (\$39.736.381) a cancelar en la siguiente forma:

Nro. De Cuotas	MES	VALOR
1	31/10/2019	250.000
2	30/11/2019	250.000
3	31/12/2019	250.000
4	31/01/2020	250.000
5	29/02/2020	250.000
6	31/03/2020	250.000
7	30/04/2020	250.000
8	31/05/2020	250.000
9	30/06/2020	250.000
10	31/07/2020	250.000
11	31/08/2020	250.000
12	30/09/2020	250.000
13	31/10/2020	250.000
14	30/11/2020	250.000
15	31/12/2020	250.000
16	31/01/2021	250.000
17	28/02/2021	250.000
18	31/03/2021	250.000
19	30/04/2021	250.000
20	31/05/2021	250.000
21	30/06/2021	250.000
22	31/07/2021	250.000
23	31/08/2021	250.000
24	30/09/2021	250.000
25	31/10/2021	250.000
26	30/11/2021	250.000
27	31/12/2021	250.000
28	31/01/2022	250.000
29	28/02/2022	250.000
30	31/03/2022	250.000
31	30/04/2022	250.000
32	31/05/2022	250.000
33	30/06/2022	250.000
34	31/07/2022	250.000
35	31/08/2022	250.000
36	30/09/2022	250.000
37	31/10/2022	250.000
38	30/11/2022	250.000
39	31/12/2022	250.000
40	31/01/2023	250.000

Carrera 4ª No. 10 - 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo - secretariaguerreroabogado@gmail.com

MPG

Abogada

91	30/04/2027	250.000
92	31/05/2027	250.000
93	30/06/2027	250.000
94	31/07/2027	250.000
95	31/08/2027	250.000
96	30/09/2027	250.000
97	31/10/2027	250.000
98	30/11/2027	250.000
99	31/12/2027	250.000
100	31/01/2028	250.000
101	28/02/2028	250.000
102	31/03/2028	250.000
103	30/04/2028	250.000
104	31/05/2028	250.000
105	30/06/2028	250.000
106	31/07/2028	250.000
107	31/08/2028	250.000
108	30/09/2028	250.000
109	31/10/2028	250.000
110	30/11/2028	250.000
111	31/12/2028	250.000
112	31/01/2029	250.000
113	28/02/2029	250.000
114	31/03/2029	250.000
115	30/04/2029	250.000
116	31/05/2029	250.000
117	30/06/2029	250.000
118	31/07/2029	250.000
119	31/08/2029	250.000
120	30/09/2029	250.000
121	31/10/2029	250.000
122	30/11/2029	250.000
123	31/12/2029	250.000
124	31/01/2030	250.000
125	28/02/2030	250.000
126	31/03/2030	250.000
127	30/04/2030	250.000
128	31/05/2030	250.000
129	30/06/2030	250.000
130	31/07/2030	250.000
131	31/08/2030	250.000
132	30/09/2030	250.000
133	31/10/2030	250.000
134	30/11/2030	250.000
135	31/12/2030	250.000
136	31/01/2031	250.000
137	28/02/2031	250.000
138	31/03/2031	250.000
139	30/04/2031	250.000
140	31/05/2031	250.000

Carrera 4ª No. 10 - 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo - secretariaguerreroabogado@gmail.com

MPG
Abogada

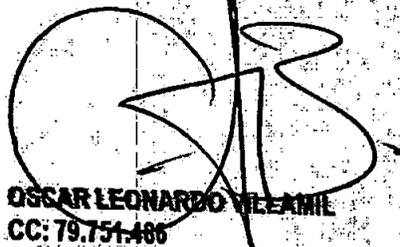
141	30/06/2031	250.000
142	31/07/2031	250.000
143	31/08/2031	250.000
144	30/09/2031	250.000
145	31/10/2031	250.000
146	30/11/2031	250.000
147	31/12/2031	250.000
148	31/01/2032	250.000
149	29/02/2032	250.000
150	31/03/2032	250.000
151	30/04/2032	250.000
152	31/05/2032	250.000
153	30/06/2032	250.000
154	31/07/2032	250.000
155	31/08/2032	250.000
156	30/09/2032	250.000
157	31/10/2032	250.000
158	30/11/2032	250.000
159	31/12/2032	236.381
TOTAL		39.736.381

De lo anterior también se compromete a realizar abonos con mayor valor al valor establecido.

Nota: En caso de no cumplimiento del acuerdo, quedara sin vigencia, cabe mencionar que este documento no significa novación de la obligación, ni es transacción, por lo cual el proceso jurídico continuara con su impulso hasta SENTENCIA Y REMATE DE BIENES.

Los gastos procesales estarán a cargo del demandado OSCAR LEONARDO VILLAMIL.

Firmen las partes hoy 28 de octubre de 2019.


OSCAR LEONARDO VILLAMIL
CC: 79.751.486


STEFANIA LOPEZ ZUNIGA
ABOGADA

NOTA: SOBRE ESTE VALOR TOTAL
NO SE GENERARON O CAUSARAN
OTROS VALORES COMO INTERESES
MORATORIOS.

Carrera 4ª No. 10 - 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo - secretariaguerreroabogado@gmail.com

915

CC
EF
R
NC

0.00
250,000.00
250,000.00

177

79751486
A/R INVESTIGACIONES CREDITICIAS LT
37837985
* XXXXX0615
No. ID Depósito

RECIBO * 84972 519 14:28:42 2019/12/05

COMPROBANTE DE TRANSACCION

Santiago de Cali, 28 de octubre de 2019

Yo **OSCAR LEONARDO VILLAMIL**, identificado con cedula de ciudadanía 79.751.486 de Cali, realizo acuerdo de pago con la Dra. **STEFANIA LOPEZ ZUÑIGA**, en relación con el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la **CARRERA 1 ENTRE CALLE 37 Y 38 LOCAL A232 CENTRO COMERCIAL LA ESTACION**, por el valor de **TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESO MCTE (\$ 39.736.381)** a cancelar en la siguiente forma:

Nro. De Cuotas	MES	VALOR
1	31/10/2019	250.000
2	30/11/2019	250.000
3	31/12/2019	250.000
4	31/01/2020	250.000
5	29/02/2020	250.000
6	31/03/2020	250.000
7	30/04/2020	250.000
8	31/05/2020	250.000
9	30/06/2020	250.000
10	31/07/2020	250.000
11	31/08/2020	250.000
12	30/09/2020	250.000
13	31/10/2020	250.000
14	30/11/2020	250.000
15	31/12/2020	250.000
16	31/01/2021	250.000
17	28/02/2021	250.000
18	31/03/2021	250.000
19	30/04/2021	250.000
20	31/05/2021	250.000
21	30/06/2021	250.000
22	31/07/2021	250.000
23	31/08/2021	250.000
24	30/09/2021	250.000
25	31/10/2021	250.000
26	30/11/2021	250.000
27	31/12/2021	250.000
28	31/01/2022	250.000
29	28/02/2022	250.000
30	31/03/2022	250.000
31	30/04/2022	250.000
32	31/05/2022	250.000
33	30/06/2022	250.000
34	31/07/2022	250.000
35	31/08/2022	250.000
36	30/09/2022	250.000
37	31/10/2022	250.000
38	30/11/2022	250.000
39	31/12/2022	250.000
40	31/01/2023	250.000

Carrera 4ª No. 10 - 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo - secretariaguerreroabogado@gmail.com

MPG

Abogada

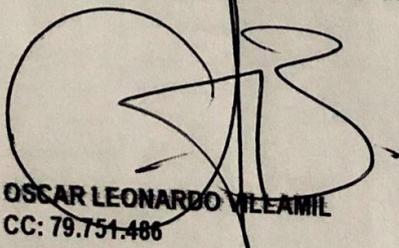
141	30/06/2031	250.000
142	31/07/2031	250.000
143	31/08/2031	250.000
144	30/09/2031	250.000
145	31/10/2031	250.000
146	30/11/2031	250.000
147	31/12/2031	250.000
148	31/01/2032	250.000
149	29/02/2032	250.000
150	31/03/2032	250.000
151	30/04/2032	250.000
152	31/05/2032	250.000
153	30/06/2032	250.000
154	31/07/2032	250.000
155	31/08/2032	250.000
156	30/09/2032	250.000
157	31/10/2032	250.000
158	30/11/2032	250.000
159	31/12/2032	236.381
TOTAL		39.736.381

De lo anterior también se compromete a realizar abonos con mayor valor al valor establecido.

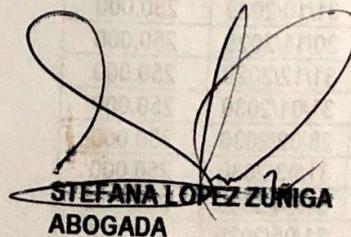
Nota: En caso de no cumplimiento del acuerdo, quedara sin vigencia, cabe mencionar que este documento no significa novación de la obligación, ni es transacción, por lo cual el proceso jurídico continuara con su impulso hasta SENTENCIA Y REMATE DE BIENES.

Los gastos procesales estarán a cargo del demandado OSCAR LEONARDO VILLAMIL.

Firman las partes hoy 28 de octubre de 2019.



OSCAR LEONARDO VILLAMIL
CC: 79.751.486

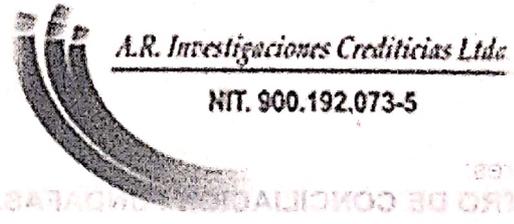


STEFANA LOPEZ ZUNIGA
ABOGADA

NOTA: SOBRE ESTE VALOR TOTAL
NO SE GENERARAN O CAUSARAN
OTROS VALORES COMO INTERESES
MORATORIOS.

Carrera 4ª No. 10 – 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Caicedo – secretariaguerreroabogado@gmail.com

M P G
Abogada



A.R. Investigaciones Crediticias Ltda

NIT. 900.192.073-5

Señores
OSCAR LEONARDO VILLAMIL
JAIME QUINTERO
CAMILO ARTURO URREGO
ESTELLA RAMIREZ
Cali.

Cordial Saludo,

Informamos que su contrato de arrendamiento por el inmueble de la Carrera 1 entre Calle 37 y 38 CENTRO COMERCIAL LA ESTACION, ha sido remitido a mi oficina de abogados para cobro jurídico.

Actualmente su obligación corresponde a las siguientes rentas:

CANON	VALOR	ADMINISTRACION	VALOR	TOTAL
MES/AÑO		MES/AÑO		
feb-18	1.575.000	feb-18	1.334.093	2.909.093
mar-18	3.700.000	mar-18	1.334.093	5.034.093
abr-18	3.700.000	abr-18	1.334.093	5.034.093
may-18	3.700.000	may-18	1.334.093	5.034.093
jun-18	3.700.000	jun-18	1.334.093	5.034.093
jul-18	3.700.000	jul-18	1.334.093	5.034.093
ago-18	3.700.000	ago-18	1.334.093	5.034.093
TOTAL CAPITAL				33.113.651
COSTAS PROCESALES				6.622.730
TOTAL				39.736.381

Recuerde lo importante de cancelar el valor total de lo adeudado, a la casa de cobranzas o establecer un acuerdo de pago, en caso de no obtener una respuesta positiva procederemos con el impulso procesal del proceso ejecutivo a fin de lograr la recuperación de los valores que adeuda.

Debe realizar el pago a nombre de AR INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA. NIT: 900.192.073-5 A LA CUENTA CORRIENTE # 01609061-5, BANCO OCCIDENTE, una vez realizada la consignación, se requiere que se remita a este correo.

Puede comunicarse con nosotros al Teléfono: 8831730, Celulares 3183893847 – 3155608160 y también al siguiente correo electrónico: secretariaguerreroabogado@gmail.com

Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,

MARIA DEL PILAR GUERRERO
ABOGADA EXTERNA
AR INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA

Carrera 4ª No. 10 - 44 Oficina 1017 Edificio Plaza de Calceda
secretariaguerreroabogado@gmail.com

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BCO.OCC * 11201 696 12:00:13 2019/02/25

A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LT
 87676233 * *****0615 NC

No. Id Depositante	79751486	D
	1,000,000.00	EF
	1,000,000.00	CC
	0.00	

Impresión autorizada

BAVV-CLI-PRO-216-V1 BBOG: 2122141623 (DEP_FOR_008 V1 23/11/2015) BOCC-FTP-SER-025 BPOP: 1.10.3.9

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BCO.OCC * 89972 519 14:28:42 2019/12/05

A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LT
 37833965 * *****0615 NC

No. Id Depositante	79751486	D
	500,000.00	EF
	500,000.00	CC
	0.00	

Banco de Occidente

Formato de Recaudo en Línea

BCO.OCC * 67280 616 16:02:43 2019/10/30

A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA
 17053411 * *****0615 ***** NC

OFI	077	250,000.00	D
		250,000.00	EF
		0.00	CH

Referencial: *****
 1144061366

Calendario de Consumo Financiero antes de retirarse de la ventanilla verifique que la información ingresada en el formato sea correcta. Los cheques recibidos en esta transacción están sujetos a verificación. En consecuencia el depositante acepta los ajustes que deban efectuarse. Como resultado de dicha verificación no podrá girarse hasta cuando dichos cheques sean efectivos.

FTP-SER-011 CLIENTE

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BCO.OCC * 89972 519 14:28:42 2019/12/05

A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LT
 37833965 * *****0615 NC

No. Id Depositante	79751486	D
	250,000.00	EF
	250,000.00	CC
	0.00	

Impresión autorizada

COMPROBANTE DE TRANSACCIÓN

BCO.OCC * 79503 1714 13:35:18 2020/01/13

A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LT
 58715939 * *****0615 NC

No. Id Depositante	79751486	D
	500,000.00	EF
	500,000.00	CC
	0.00	

RV: Memorial describiendo traslado. ejecutivo. Rad 2019-435

JURIDICAS ABOGADOS <juridicasabogados@hotmail.com>

Jue 10/09/2020 21:37

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j02cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co> 7 archivos adjuntos (4 MB)

MTRASLADO EJECUTIVO ESTELLA RAMIREZ.pdf; MENSAJE WHATSAPP 10 DE JUNIO 2019.pdf; CARTA DE COBRO.pdf; MENSAJES DE CORREO.pdf; ACUERDO DE PAGO OSCAR VILLAMIL.pdf; COMPROBANTES DE PAGO OSCAR VILLAMIL.pdf; PODER STELLA RAMIREZ.pdf;

Buenas noches.

Reenvió memorial enviado el día 08 de septiembre de 2020, a las 18:08 pm, el cual tiene como novedad "No se pudo entregar este destinatario, j02cmcali@cendoc.ramajudicial.gov.co", el cual quedo mal digitado, por error involuntario pero que si fue entregado al correo electrónico de la apoderada de la parte demandada: "secretariaguerreroabogado@gmail.com", tal como se evidencia en el cuerpo del correo.

Por lo anterior solicito que sea tenido en cuenta con fecha de envío de 8 de septiembre de 2020.

Favor confirmar recibo de este correo. Gracias**Correo electrónico: juridicasabogados@hotmail.com
Cel 310-8453965.**

De: JURIDICAS ABOGADOS**Enviado:** martes, 8 de septiembre de 2020 6:08 p. m.**Para:** j02cmcali@cendoc.ramajudicial.gov.co <j02cmcali@cendoc.ramajudicial.gov.co>**Cc:** secretariaguerreroabogado@gmail.com <secretariaguerreroabogado@gmail.com>**Asunto:** Memorial describiendo traslado. ejecutivo. Rad 2019-435

Buenas tardes.

Adjunto envío memorial y anexos describiendo termino de traslado. proceso ejecutivo. Rad 2019-435.

Demandante: Ana Milena Rojas Álvarez.

Demandado: Oscar Leonardo Villamil y otros.

Con copia a la parte demandada correo electrónico
secretariaguerreroabogado@gmail.com

Favor confirmar recibo de este correo. Gracias



**Correo electrónico: juridicasabogados@hotmail.com
Cel 310-8453965.**

Ok quedo atento Gracias
4:03 p. m. ✓✓

9 de abr. de 2019

Buenas tardes
10:31 a. m.

para recordar el acuerdo que
tenenos
10:32 a. m.

10 de jun. de 2019

⊘ Este mensaje fue eliminado.
3:24 p. m.

Dra Stefania cómo estás
3:24 p. m. ✓✓

Buenas tardes, adjuntamos la
liquidacion
3:25 p. m.

 CARTA DE COBRO OSCAR
LEONARDO VILLAMIL.docx
176 KB • docx
3:25 p. m.



Señores AR INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA

Respetados señores reciban un cordial saludo, con la finalidad de negociar nuevamente un acuerdo de pago, teniendo en cuenta que la cuota anterior fijada por un monto de \$500.000 QUINIENTOS MIL PESOS MCTE no la pude cumplir debido a que era muy alta para mis condiciones económicas actuales y sabiendo que es mi voluntad responder a la deuda adquirida, les pido tengan en cuenta mi petición, pues actualmente me encuentro laboralmente inactivo y los dineros que logro reunir mensualmente me alcanzan para sobrellevar algunos gastos obligatorios mensuales. Por ahora no me podría comprometer a realizar un abono como cuota inicial pero si con un aporte mínimo mensual por un valor de \$250.000 DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE, teniendo en cuenta que de poder realizar un mayor abono al capital más adelante que esté en una mejor situación económica lo podría generar, pues como les dije es de mi interés salir de esta deuda a la menor brevedad. Agradezco pongan en consideración mi solicitud y quedo atento a su oportuna respuesta para iniciar los abonos a partir del mes de Octubre del 2019 entre los días 25 y el 31

Cordialmente

Oscar Villamil
CC 79751486
Cel de contacto 3165222459

De: Oscar Villamil <ov1000@hotmail.com>

Enviado: sábado, 19 de octubre de 2019 12:12 p. m.

Para: secretariaguerreroabogado@gmail.com <secretariaguerreroabogado@gmail.com>

Cc: DIANA HERNANDEZ <dianitahdez@hotmail.com>

Asunto: Re: Solicitud acuerdo de renegociación proceso Oscar Villamil

Buenos días Dra. Stefania

Agradezco la información suministrada vía Wa a mi celular, informándome que el comité aprobó mi solicitud; solicitud que consta de aportar una cuota por valor mensual de \$250.000 para depositarla entre el 25 y el 31 de cada mes según sea el caso. Quisiera pedirles el favor cómo te lo pedí telefónicamente, que para legalizar esta aprobación de negociación, se elabore un documento ante el juzgado que lleva el caso para así suspender de momento el proceso en mi contra, entendiendo que ya hay una negociación de por medio. Igualmente les pido el favor me compartan a la menor brevedad un informe consolidado de los aportes que a la fecha les he realizado, para así saber el monto final adeudado y saber el número de cuenta donde debo depositar la cuota acordada.

Quedo en espera de una oportuna respuesta.

Cordialmente

Oscar Villamil

El 3/10/2019, a la(s) 4:49 p. m., Oscar Villamil <ov1000@hotmail.com> escribió:

Dra.Stefania buenas tardes,

me habías informado telefónicamente que el comité estudiaría la propuesta y tendría una respuesta esta semana, sigo en espera de la respuesta, demostrando mi interes para llegar a un acuerdo de pago.

Cordialmente

Oscar Villamil

El 30/09/2019, a la(s) 8:49 a. m., Oscar Villamil <ov1000@hotmail.com> escribió:

Buenos días Dra. Stefania, estoy atento a la respuesta del comité para empezar a programarme,

Gracias

Oscar Villamil

El 24/09/2019, a la(s) 11:59 a. m., Oscar Villamil <ov1000@hotmail.com> escribió:

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI.

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO.
DEMANDANTE: ANA MILENA ROJAS ALVAREZ.
DEMANDADOS: OSCAR LEONARDO VILLAMIL Y/OS.
RAD. No. 2019-435.

MARIA ANGELICA DE FATIMA GARCIA MUÑOZ mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía. No. 31.872.125 expedida en Cali, Abogada Titulada con Tarjeta Profesional No. 54.436 del C.S.J.; actuando en nombre y representación de la señora **ESTELLA RAMIREZ TELLO**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.954.551, conocida de autos en calidad de parte demandada, dentro del proceso de la Referencia; A Usted de manera respetuosa manifiesto que actuando dentro del término de ley, por medio del presente escrito me propongo descorrer el termino del traslado de la demanda, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS:

PRIMERO: Es Cierto, según se desprende del contrato de arrendamiento arrimado al expediente.

SEGUNDO: Es Cierto, según aparece en la Cláusula Primera, del contrato de arrendamiento arrimado al expediente.

TERCERO: Es Cierto, según aparece en la Cláusula Cuarta y Quinta, del contrato de arrendamiento arrimado al expediente. Lo que NO es Cierto, es que las partes hayan pactado el pago de la renta, dentro de los primeros días calendario, o primer día hábil de cada mes, por anticipado, pues al respecto nada se dijo.

CUARTO: ES CIERTO en parte: es cierto que el local fue entregado por el señor OSCAR LEONARDO VILLAMIL, el día 31 de agosto del año 2018; es cierto que para dicha fecha el arrendatario adeudaba la **supuesta** suma de \$44.213.691; pero se ha de tener en cuenta, que con la anuencia y aceptación de las Dras. María del Pilar Guerrero y Stefanía López, abogadas de la oficina denominada "A.R. Investigaciones Crediticias Ltda", encargadas del recaudo de las rentas para la arrendataria, estando debidamente autorizadas por la señora ANA MILENA ROJAS ALVAREZ, recibieron varios abonos antes y después de haber presentado la demanda, así: 1. antes de la demanda, según acuerdo verbal, realizado con abonos de \$500.000 mensuales, por la suma de \$3.000.000 de manera libre y voluntaria; y aunado a lo anterior, el día 28 de octubre/19, después de haberse librado el auto de Mandamiento de pago de fecha 06 de junio/19, suscribieron con el mencionado arrendatario, un acuerdo de pago por la suma de \$39.736.381, concediéndole la oportunidad de pago, en 158 cuotas de \$250.000 cada una, a partir del 31 de octubre del año 2019, hasta el día 30 de noviembre del año 2.032, y una cuota de \$ 236.381 pagadera el día 31 de diciembre del año 2.032; 2. abonos posteriores a la presentación de la de demanda, que ascendieron a la suma de \$1.500.000; Estos acuerdos de pago constituyen por tanto la figura de **deuda consentida**, tal como quedará demostrado con la excepción de mérito que más adelante formularé.

QUINTO: Es Cierto, según aparece en la Cláusula Décima Primera, del contrato de arrendamiento arrimado al expediente, las partes establecieron una multa equivalente a 3 cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento, sin tener en cuenta, que el contrato de arrendamiento recae sobre un LOCAL COMERCIAL, en donde la multa no puede exceder, o ser mayor, al valor de un canon de arrendamiento, es decir, a la suma de \$3.700.000, de conformidad con lo establecido

en Artículo 867 del Código de Comercio, lo cual constituye **Cobro de lo debido**, tal como quedará demostrado con la excepción de mérito que más adelante formularé.

SEXTO: No es Cierto. Que se Pruebe. Las obligaciones que se pretenden cobrar, no constituyen mérito ejecutivo, pues no son claras, expresas y exigibles, de conformidad con las excepciones que más adelante formularé.

PRETENSIONES:

En cuanto a las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas, y solicito al señor Juez, se sirva condenar en costas a la parte demandada, de conformidad con las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO:

DEUDA CONSENTIDA: fundamento esta excepción, en el hecho de que a partir de la fecha en que el arrendatario Oscar Villamil realizó la entrega del local comercial, es decir, desde el día 31 de agosto/18, y hasta después de la presentación de la demanda; la demandante Ana Milena Rojas Alvarez, y su apoderada, han permitido y han recibido de manera libre y voluntaria, los abonos realizados por el mencionado demandado, que ascienden a la suma de \$4.500.000.

Así mismo, estando la demanda en curso, y habiéndose librado el auto de Mandamiento de Pago No.1574 de fecha 06 de junio de 2019, la abogada de la parte demandante, por medio de una de sus colegas de oficina, de manera suspicaz, también realizó un acuerdo de pago a largo plazo, por la suma de \$39.736.381; con lo que claramente se demuestra la aceptación del pago de los abonos realizados sobre el valor demandado por la suma total de \$44.213.691, que por medio de este proceso, se pretende recaudar; lo cual deja sin piso jurídico el intento del recaudo por esta vía jurídica, consintiendo así el pago hasta el mes de diciembre del año 2031, tal como se demuestra con el documento de acuerdo de pago que ya fue arrimado al expediente.

AMPLIACION DE PLAZO: Fundamento esta excepción, en el hecho de que posterior a la fecha de presentación de la demanda, fue autorizado por la parte demandante un acuerdo de pago con el demandado Oscar Villamil, por medio del cual se autorizó y estableció una ampliación de plazo para el pago de la obligación, que para el día 28 de octubre de 2019, ascendía a la suma de \$ 39.736.381 la cual se acordó que sería pagada en 159 cuotas a partir del día 31 de octubre/19, de la siguiente manera:158 cuotas de \$250.000 cada una, a partir del 31 de octubre del año 2019, hasta el día 30 de noviembre del año 2.032, y una cuota de \$ 236.381 pagadera el día 31 de diciembre del año 2.032.

COBRO DE LO NO DEBIDO: Fundamento esta excepción, en el hecho de que de manera arbitraria y excesiva, en la Cláusula Decimo Primera del Contrato de Arrendamiento, se fijó como multa por incumplimiento el equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento, que es la que opera para contratos de arrendamiento de vivienda urbana; siendo que el contrato de arrendamiento que aquí nos ocupa es un contrato de arrendamiento de local comercial, en donde la multa no puede exceder de un canon de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el **Artículo 867, que indica:** Cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse. “Cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero la pena no podrá ser superior al monto de aquella”.

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA: Fundamento esta excepción, en el hecho de que ni la apoderada de la parte demandante, ni su poderdante, han informado al juzgado sobre el valor de los abonos recibidos por parte del demandado Oscar Villamil, que como ya se dijo antes, hasta la fecha ascienden a la suma de \$4.500.000 realizados con abonos de \$3.000.000 antes de presentarse la demanda, y \$1.500.000 después de haberse presentado la demanda, realizados en virtud del acuerdo de pago, en donde

se le autorizó al señor OSCAR VILLAMIL, realizar el pago del saldo por la suma de \$39.736.381 hasta el mes de diciembre del año 2.032, en 159 cuotas mensuales.

Lo que a claras luces deja ver: 1. que se pretende cobrar la suma de \$44.231.691 por la vía del proceso ejecutivo; 2. que ya la parte demandante y su apoderada tienen en sus arcas la suma de \$4.500.000 que no han puesto en conocimiento de su despacho; y 3. Que se pretende cobrar la suma de \$39.736.381, por la vía del acuerdo de pago, suscrito con el demandado Oscar Villamil, en donde además le liquidan a los demandados, la excesiva suma de \$6.622.730 pesos por concepto de COSTAS PROCESALES, las cuales hasta la fecha NO se han causado. Tal como se demuestra con comunicado enviado por la Dra. Ma. del Pilar Guerrero, a los ahora demandados, denominado "carta de Cobro", que le fue enviada al señor Oscar Villamil, vía Whatsapp.

Se ha de tener en cuenta, que hasta la fecha el juzgado no ha condenado en costas a los demandados, ni ha realizado liquidación de costas alguna.

FRAUDE PROCESAL: Fundamento esta excepción, en el hecho de que ni la apoderada de la parte demandante, ni su poderdante, han informado al juzgado sobre el valor de los abonos recibidos por parte del demandado Oscar Villamil, mientras este proceso ha estado en curso; abonos que hasta la fecha ascienden a la suma de \$4.500.000, induciendo con ello en error grave a su digno Despacho, consiguiendo por tanto el despliegue del mecanismo judicial para recaudar la suma de \$44.231.691, siendo que el demandado Oscar Villamil, ya ha realizado abonos por la suma de \$4.500.000, tal como quedará demostrado; y en todo caso, por no poner en conocimiento al juzgado que se había realizado un acuerdo de pago, y a lo menos, haber solicitado la suspensión del proceso; pues la realidad es que de manera paralela y extra procesal están realizando el recaudo que también se intenta por medio de este proceso ejecutivo.

Así mismo se configura esta excepción de FRAUDE PROCESAL, cuando la parte demandante pretende cobrar la suma de \$6.622.730, por concepto de COSTAS PROCESALES que aún no se han causado, (pues hasta la fecha, los demandados no han sido condenados a pagar costas); ni que mucho menos han sido fijadas ni liquidadas en este proceso; Cobro que se está haciendo por medio del acuerdo de pago que ya tantas veces se ha mencionado.

PRUEBAS Y DOCUMENTOS:

1. Copia de mensaje de Whatsapp de fecha 10 de junio/19, enviado por la Dra. Stefanía López, al demandado Oscar Villamil, por medio del cual adjunta la carta de cobro firmada por la Dra. María del Pilar Guerrero, apoderada de la parte demandante, por la suma de \$39.736.381, en donde se incluye de manera ilegal, la suma de \$6.622.730, por concepto de COSTAS PROCESALES. Documento con el que claramente queda demostrado, que el acuerdo de pago lo firma la Dra. Stefanía López con la anuencia de la apoderada judicial de la parte demandante.
2. Copia de la CARTA DE COBRO, firmada por la apoderada de la demandante, que fue enviada vía whatsapp, el día 10 de junio/19.
3. Copia de mensajes enviados vía correo electrónico, desde el día 24 de sep/19 por el Sr. Oscar Villamil, a la Dra. Stefanía López de la oficina de A.R. INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA, en donde el demandado le indica que no puede seguir pagando las cuotas de \$500.000 mensuales que venía pagando, y propone seguir pagando cuotas de \$250.000 cada mes; a lo que la Dra. Stefanía López el día 19 de octubre de 2019, responde que ya tiene la autorización de la junta directiva.
4. Copia del acuerdo de pago suscrito entre la Dra. Stefanía López abogada de la oficina de la Dra. María del Pilar Guerrero, apoderada de la demandante y el sr. Oscar Villamil, en donde se concede ampliación de termino para realizar el pago de la obligación, en 151 cuotas, de manera libre y voluntaria.

5. Copia de 5 soportes de pago realizados por el Sr. Oscar Villamil, en la cuenta corriente No. 01609061-5 del Banco de Occidente, a nombre de AR INVESTIGACIONES CREDITICIAS LTDA, que corresponde a la cuenta indicada en la carta de cobro enviada vía whatsapp por la apoderada de la demandante, al demandado Oscar Villamil, el día 10 de junio de 2019.

Con los anteriores documentos se prueba: la deuda consentida; la aceptación de la ampliación del plazo para pagar; el cobro ilegal de la suma de \$6.622.730 por concepto de COSTAS PROCESALES; la celebración de los acuerdos de pago entre la demandante y el demandado Oscar Villamil; y el recaudo hecho por la apoderada judicial de la demandante, de manera extraprocesal y paralela a este proceso; por medio de los acuerdos de pago.

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase señor Juez fijar fecha para practicar diligencia de Interrogatorio de parte, a la demandante Sra. Ana Milena Rojas Alvarez, el día y hora que usted disponga, el cual formularé de manera verbal.

De otro lado, es importante resaltar el hecho de que la arrendadora ANA MILENA ROJAS ALVAREZ, hoy parte demandante en el presente asunto; para alquilar el local comercial A 232 del centro comercial La Estación, le aseguró al señor Oscar Villamil, que ya el centro comercial estaba ocupado y negociado en un 80% con varios comerciantes para colocar sus negocios, cosa que no fue así nunca, pues durante el año de ocupación del inmueble el centro comercial no llegó a ocupar los locales ni en un 35 %, afectando de manera drástica el tráfico de personas y por consiguiente las ventas; circunstancias estas que fueron puestas en conocimiento de la hoy demandante a quien siempre se le manifestó el inconformismo; a lo cual la demandante le indicó al sr. Oscar Villamil, "que estaba aterrada del mal manejo administrativo y que esperara con paciencia para ver si esto mejoraba". No está por demás mencionar el hecho de que el Sr. Oscar Villamil, realizó una inversión en la adecuación del local, por más de 40 millones de pesos, que de igual manera, quedaron en las arcas de la demandante, así como la instalación de una reja de seguridad que tuvo un costo de \$6.000.000.

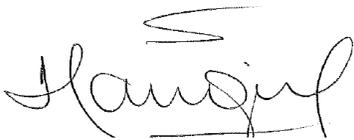
ANEXOS: Adjunto el escrito de poder a mí conferido, por la demandada Sra. Estella Ramírez Tello.

DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES:

- Las partes pueden ser notificadas en los correos electrónicos que reposan en la demanda.
- Las personales las recibiré en el correo electrónico: juridicasabogados@hotmail.com. Celular No. 310 8453965.

Del señor Juez,

Con Mucha atención,



MARIA ANGELICA DE F. GARCIA M.

Cc. No. 31.872.125 de Cali.

T.P. No. 54.436 de C.S.J.

Santiago de Cali, 04 de septiembre de 2.020.

SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

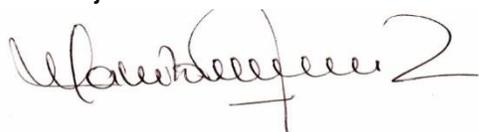
EJECUTIVO

DEMANDANTE: ANA MILENA ROJAS ALVAREZ
DEMANDADOS: OSCAR LEONARDO VILLAMIL BUITRAGO Y OTROS
RADICACION: 2019-345

MARIA DEL PILAR GUERRERO ZARATE, de notas civiles conocidas dentro del proceso de la referencia informo a su despacho los abonos realizados por el demandado con posterioridad a la presentación de la demanda que a continuación se detallan:

FECHA	VALOR
30/10/2019	\$ 250.000
5/12/2019	\$ 250.000
13/01/2020	\$ 500.000
6/03/2020	\$ 500.000
TOTAL	\$ 1.500.000

Señor juez



MARIA DEL PILAR GUERRERO ZARATE
C.C.No. 38.864.500 de Buga
T.P.No. 82-597 del C.S. de Jud.