



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
Carrera 10 No. 12-15 Palacio de Justicia –Pedro Elías Serrano Abadía-Piso10
j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
(602) 8986868 Ext. 5192 - 5193

LISTA DE TRASLADO. No. 016

Se fija hoy **12 de mayo de 2023** en lista de traslado No. 016 el **RECURSO DE REPOSICIÓN** contra el auto No. 1606 del 24 de abril de 2023, presentado por el apoderado judicial de la parte demandada dentro del proceso EJECUTIVO con radicado 76001-40-03-019-2023-00269-00, de conformidad con lo estatuido en el artículo 110 del Código General del Proceso.

ANDRÉS FELIPE RIVERA HERNÁNDEZ
Secretario

recurso de reposicion contra mandamiento ejecutivo

ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

Mié 3/05/2023 2:51 PM

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (9 MB)

reposicion.pdf; poder_envio.pdf; poder.pdf; chats.pdf; anexos_repo.pdf;

RAD: 2023-269

remito reposicion a mandamiento ejecutivo, favor confirmar recibido

Señores:

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI
E. S. D.**

REFERENCIA:

Demandante: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S

Demandado: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Proceso: EJECUCIÓN MINIMA CUANTÍA

Radicación: 76001-40-03-019-2023-00269-00

Auto N°: 1606

Asunto: RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO

IVAN DARIO NOVOA MORENO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 1.130.615.672 expedida en la ciudad de Cali, abogado titulado e inscrito con la tarjeta profesional número 294.189 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado de la señora **LUZ STELLA MOLANO RAVE**, con Cédula de Ciudadanía Número 66.922.496 de la ciudad de Cali, en el proceso de la referencia, estando en la oportunidad procesal pertinente, respetuosamente por medio del presente escrito formulo Recurso de Reposición en contra del mandamiento de pago de fecha 24 de marzo de 2020 librado en contra de mi mandante, en los siguientes términos:

1.- OBJETO DEL RECURSO

Con el presente recurso pretendo que el Auto de Mandamiento de Pago N° 1.606, de fecha 24 de abril de 2023, **SE REVOQUE** y, en su lugar, se deniegue dicha orden de pago por no reunir los requisitos establecidos en la Ley para tal efecto, habida cuenta que ese Despacho pasó por alto sendos yerros contenidos en lo que el demandante entendió "título ejecutivo" suficiente para que se librara la orden de pago objeto de este recurso.

2.- OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DEL RECURSO

Según lo previsto en el artículo 430 del Código General del Proceso, contra el auto que libra mandamiento de pago procede el recurso de reposición a fin de controvertir los requisitos formales del título.

Dicha norma es del siguiente tenor:

"ARTÍCULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO. Presentada la demanda acompañada de documento que preste mérito ejecutivo, el juez librará mandamiento ordenando al demandado que cumpla la obligación en la forma pedida, si fuere procedente, o en la que aquel considere legal. Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso. Cuando como consecuencia del recurso de reposición el juez revoque el mandamiento de pago por ausencia de los requisitos del título ejecutivo, el demandante, dentro de los cinco (5) días siguientes a

la ejecutoria del auto, podrá presentar demanda ante el juez para que se adelante proceso declarativo dentro del mismo expediente, sin que haya lugar a nuevo reparto. El juez se pronunciará sobre la demanda declarativa y, si la admite, ordenará notificar por estado a quien ya estuviese vinculado en el proceso ejecutivo.”

En consecuencia, en virtud de que la única forma de controvertir los requisitos formales del título ejecutivo, tal como lo dispone la norma en cita, es por la vía del recurso de reposición, esta impugnación es completamente procedente y, por ende, deberá dársele un trámite expedito.

En lo tocante a la oportunidad del recurso, según lo previsto en el artículo 318 del Código General del Proceso, el recurso de reposición deberá ser interpuesto dentro de los 3 días siguientes a la notificación del auto que sea objeto de impugnación. Teniendo en cuenta esto, el recurso de reposición se interpone oportunamente teniendo en cuenta que a mi poderdante se le notificó el escrito de demanda y Auto de Mandamiento de Pago, mediante correo electrónico el día 27 de abril de 2023, por lo tanto, estamos dentro del término de ejecutoria.

3.- FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN

3.1.- FALTA DE REQUISITOS FORMALES Y SUSTANCIALES DEL TÍTULO

El título usado como base del mandamiento ejecutivo no cumple con el requisito de exigibilidad, habida cuenta que el contrato de arrendamiento; si bien fue suscrito con un plazo original hasta el 10 de Noviembre de 2022, fue el demandante quien dio preaviso desde el día 11 de Abril de 2022 con el fin de que se entendiese terminado el 30 de Abril del mismo año, pero; tras reclamos por parte de la demandada, quien requería seguir haciendo uso del inmueble hasta el final del mes de noviembre, por la presión de la inmobiliaria en la terminación del contrato, sobre la cual ella accedió a su solicitud

En fecha 12 de septiembre de 2022, la demandada avisó con antelación de su deseo de extender su estancia en el inmueble (a pesar de los vicios y defectos de este ya conocidos por el demandante), con lo que el arrendador accedió a extender dicha estancia hasta el 30 de noviembre, dando certeza de que esto no se puede entender como una prórroga del contrato original en las mismas condiciones, sino como un contrato accesorio al principal (o esencialmente uno completamente distinto), donde se definió de forma clara las obligaciones entre las partes, siendo estas: a) que el demandante permitía la estancia del demandado en el inmueble, y b) que el demandado permanecería hasta el 30 de Noviembre de 2022 en el inmueble arrendado, tras lo cual haría la entrega real y efectiva; lo cual hizo, siendo ignorada por el arrendador.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, el título ejecutivo base de la presente ejecución, que se materializa en un contrato de arrendamiento, no tiene la vocación de reunir las características de título ejecutivo, habida cuenta que este no contiene obligaciones actualmente exigibles. Se dice lo anterior, en la medida en que; en el contrato se modificó su duración hasta el día 30 de Noviembre de 2022, fecha en la que la demandante cumpliera lo acordado en relación a los pagos pertinentes en su calidad de arrendadora, e hiciera entrega al demandante, no siendo por ende, admisible el cobro de la penalización que reclama o los valores de renta de diciembre y

enero de 2023, junto con sus valores accesorios, al haberse cumplido el fin del contrato y haberse terminado previamente. Incurriendo más bien el demandante en un enriquecimiento sin justa causa.

Así pues, queda acreditado con las piezas documentales que se acompañan a este recurso, que dichas sumas de dinero reclamadas por el demandante, NO SON ACTUALMENTE EXIGIBLES. Admitir un argumento diferente al aquí planteado y, por ende, continuar con el trámite del proceso ejecutivo sería permitir que el ejecutante se beneficiara sin causa en virtud de que, de continuarse el proceso ejecutivo y permitir el cobro de un pago que no es debido, el demandante estaría enriqueciéndose sin ningún fundamento o título jurídico, aunado a que se le estaría permitiendo beneficiarse de su propia culpa.

3.2.- INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN CLARA EXPRESA Y EXIGIBLE CONTENIDA EN EL TÍTULO EJECUTIVO

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley procesal, para que un documento sea considerado como título ejecutivo, debe reunir los requisitos previstos en el artículo 422 del CGP, esto es, que el documento provenga del deudor y constituya plena prueba en contra de éste y, por supuesto, que se trate de obligaciones **claras expresas y actualmente exigibles**. Del mismo modo, la fuente que da origen a la obligación debe provenir ya sea de la voluntad del deudor, sentencia judicial de condena, providencias judiciales con fuerza ejecutiva, providencias proferidas en procesos contenciosos administrativos o de policía que aprueben la liquidación de costas o señalen honorarios para auxiliares de la justicia. En primer lugar, cuando la norma del estatuto procesal se refiere a que una obligación sea actualmente exigible, de suyo supone que es necesario que exista una deuda que el acreedor esté en la facultad de reclamar su pago.

Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, el título ejecutivo base de la presente ejecución, que se materializa en un contrato, no tiene la vocación de reunir las características de título ejecutivo, habida cuenta que no contiene obligaciones actualmente exigibles. Se dice lo anterior, en relación a los hechos e incumplimientos del contrato de arrendamiento que se resumen en los siguientes:

1.1. -Por el hoy demandante, el día 11 de abril de 2022 se solicitó a la demandada que de forma inmediata restituyera el inmueble, dando por terminado el contrato, porque el demandante no iba a realizar las reparaciones de los daños del inmueble solicitadas por la demandada, concediéndole hasta el 30 de abril para la entrega, los daños se concretan en los siguientes:

- Problema generalizado de los armarios del apartamento, el cual presenta un deterioro total por descomposición de la madera por el transcurso del tiempo, el cuarto principal no tiene armario, el cual; una vez caído, fue reinstalado por un operario de "Arquitect" (entidad encargada de la revisión y reparación de lo pertinente), pero como era obvio volvió a caerse porque la madera estaba podrida, (Adjunto reporte fotográfico).

-En la parte inferior del lavaplatos del inmueble hay un olor terrible a madera podrida y un alto grado de oxidación que ha dañado las ollas y otros elementos de cocina, el operario de Arquitect, desprendió parte de la madera, lo que deja como conclusión la sustitución de forma inmediata de dicho mueble. (Se aporta reporte fotográfico)

-No se han limpiado las tejas del techo del lavadero, el agua se filtra a la vivienda, y no permite el uso de la zona de ropas, porque esta se moja.

- El sistema de encendido de la estufa a gas no funciona, tiene dañado el automático.

1.2.- Posteriormente; una vez se le ordena a la demandada de forma unilateral y apremiante la restitución del inmueble por parte del demandante (en razón a la negativa de este a reparar los daños), da por terminado el contrato, indicando la demandada que en ese momento no podía devolver el inmueble y a la vez buscar un lugar para trasladarse inmediatamente, lo que lleva a la demandante a permitir la estancia hasta el mes de octubre, estando el contrato en plazo hasta noviembre. (se anexa correo electrónico de solicitud de restitución del inmueble y negativa a entregar)

1.3.- En el mes de Octubre, se posterga la entrega acordando extender la estancia hasta el 30 de noviembre. (Se anexa correo electrónico de ampliación del plazo de restitución del inmueble)

1.4.- El 29 de noviembre del 2022, la demandada; a través de correo electrónico y varios WhatsApp al call center y a los empleados de BIENCO, dando cumplimiento con la solicitud de entrega del inmueble como se hubiera acordado con la demandante, lo pone en disposición inmediata de esta, estando el sitio desocupado y en perfectas condiciones de entrega y recepción, el demandante hace caso omiso y no contesta las solicitudes remitidas (Todo ello consta en el correo electrónico que se aporta al presente recurso)

1.5.- El día 5 de diciembre, sin previo aviso y de forma abrupta, va un funcionario de la demandante al inmueble, hecho que causa una gran incomodidad a mi poderdante, quien tuvo que desplazarse desde la ciudad de Jamundí; debido a gestiones que se hallaba adelantando entonces, hasta el barrio el peñón. Dicho funcionario llevaba consigo un formato de recepción de un inmueble que no correspondía al inmueble arrendado y procede a indicar lo siguiente que no lo recibe, alegando los siguientes motivos:

-No ve los muebles empotrados (Jamás existieron muebles empotrados en el inmueble)

-Ordenaba proceder a la reparación de los armarios (los mismos que fueron la causa del requerimiento de entrega por la ejecutante meses antes, ya que no iban a ser reparados)

- Pintar el apartamento en su totalidad, incluso cuando se podía verificar que el apartamento estaba perfectamente pintado y en condiciones óptimas de entrega. (el inmueble se entregó a mi poderdante sin pintar, solo limpio en paredes externas),

- Que deba quitar las pegatinas del espejo del cuarto principal los cuales eran dibujos plásticos (Calcomanías) que ocultaban los daños, roturas y deterioros del mismo por el paso del tiempo. (Se anexa informe del funcionario de la demandante donde constan los hechos).

1.6.- Transcurridos los días siguientes, nuevamente mi poderdante solicita con insistencia la recepción efectiva del inmueble, acudiendo el mismo funcionario de la ejecutante el 9 de diciembre, indicando a la demandada que ya no tenía que pintar ni

reparar los armarios, pero que debía pagar 9 días de arrendamiento y el pago de \$450.000 para pago de los servicios públicos, solicitud que no tenía viabilidad ni era ya obligación legal de la arrendataria, pues estaban al día hasta el 30 de noviembre, y el inmueble estaba en disposición para su entrega desde el 29 de noviembre, por lo tanto nuevamente no reciben el inmueble porque no se accede a sus arbitrarias peticiones infundadas (Todo ello consta en las facturas pagadas y en los correos electrónicos que se aportan a este recurso)

1.7.- Posteriormente la demandada realiza una gran cantidad de llamadas a la demandante por medio de su Call Center, sin respuesta alguna por su parte, lo que no deja otra vía que presentar el 15 de diciembre un derecho de petición, donde se pone de manifiesto a la demandante la necesidad urgente de entrega y recepción del inmueble ya que la demandada debía salir del país por motivos laborales, y avisando en dicho escrito, de la puesta en disposición de las llaves fuese de forma personal, o en el buzón del edificio o si aceptaban que se pusieran a disposición judicial, una vez más la demandante hace caso omiso al derecho de petición. (Se aporta derecho de petición y correo electrónico de remisión)

1.8.- En 16 de enero de 2023, contestan el derecho de petición considerando que la solicitud no es viable, aunque ya habían transcurrido 30 días, y sin ningún argumento legal.

1.9.- Se debe aclarar que desde el principio del tedioso proceso de entrega del bien inmueble por parte de la demandada; específicamente desde el 9 de noviembre de 2022, a través de correo electrónico, se dejó constancia que el predio sufría de una gran cantidad de daños que limitaban el uso del mismo, los daños se concretan en los siguientes:

“Comedidamente informo que el apto ubicado en la Carrera 3A-Oeste # 4-32, Apartamento 101- Edificio María Jimena, tiene varios elementos que deben ser reparados a la mayor brevedad posible los cuales son los siguientes:

1).- El Horno no tiene puerta, por lo tanto, resulta imposible el uso del mismo, por problemas de seguridad del elemento, ya que puede quemarse la persona que lo usa, y además estéticamente resulta descuidado y deteriorado.

2).- Debajo del Lavaplatos existe una humedad que ha dañado en mueble al cual se incorpora, tiene un mal olor y no permite el uso del espacio, porque puede dañar las ollas u otros elementos de cocina, ya que puede producir oxidación y además el olor no permite es desagradable.

3).- No sale agua caliente del lavaplatos

4).- El techo de los patios interiores del lavadero y habitación principal están llenas de mugre, hojas, polvo, etc., eso hace que tenga una mala apariencia y además puede que el peso rompa los elementos plásticos de las tejas.

5).- El mueble que está en la salida al patio exterior tiene un azulejo roto en la punta, que puede causar un riesgo de corte a cualquier persona que transite o pase ya que está en punta.

6).- *Hay algunas puertas de armarios descolgados, se deben cambiar las bisagras, porque de lo contrario con el uso las puertas pueden venirse al suelo.*

7).- *Dos de los pilotos automáticos de encendido de la estufa no funcionan hay que cambiarlos porque esta pierde funcionalidad.*

Los daños más importantes son de la cocina porque no permiten dar funcionalidad a los elementos, por favor solucionarlos a la mayor brevedad posible."

(Todo ello consta en el correo electrónico que se aporta al presente recurso donde se solicitaban las reparaciones).

1.10.- Se deja además constancia, que el sumidero del patio interno estaba sin ninguna clase de mantenimiento, lo que provocaba que cada vez que llovía se inundara la habitación principal, de ello puede dar fe la vecina ubicada en el apartamento 102 del "edificio Maria Jimena", la cual conoció el asunto en todas las ocasiones. (se aportan fotografías de los hechos)

1.11.- Entre otros incumplimientos, cuando el contrato estaba en vigencia en el mes de enero llegaron los funcionarios de EMCALI, a realizar el corte de todos los servicios públicos, pues la compañía demandante, no habían pagado los últimos meses de dichos servicios, procediendo la demandada a pagarlos, hecho que provocó una gran cantidad de discusiones y solicitudes de reclamación para su reintegro, ya que querían descontarlos del canon de arrendamiento en cuotas, hasta el último de los recibos que pago del gas, no querían descontar del bono de pago de canon y este lo emitieron por un valor errado, lo que generó que la penalizaran el día 6 de febrero por valor de \$68.000 por no poder pagar el día 5 de febrero (Todo ello consta en los correos electrónicos que se aportan con el presente recurso)

1.12.- La demandada tuvo que soportar 4 meses de reparaciones del "edificio Maria Jimena", lo que generaba inundaciones en los patios internos del apartamento, por la falta de mantenimiento de los sumideros, el patio exterior estaba totalmente comprometido con pinturas, agua e infinidad de escombros de las labores de reparación, hecho que generaba en ocasiones el traslado a donde familiares por el polvo y la gran cantidad de residuos que llegaban a la terraza exterior. (Se aporta reporte fotográfico de los hechos).

Cabe advertir señoría que nunca se entregó a la demandada copia del contrato de arrendamiento, solo se pudo obtener una copia en el mes de marzo del año 2023, cuando se requirió de forma expresa a la demandante, esto ya con el fin de iniciar la demanda judicial de reclamación de daños y perjuicios que se está preparando, es claro que todas las partes involucradas en un contrato de arrendamiento deben conocerlo, por lo tanto el arrendador debe suministrar al arrendatario copia del mismo, vale la pena mencionar que esto lo debe hacer en el plazo máximo de DIEZ (10) días, contados a partir de la fecha de celebración del acuerdo.

Por lo tanto, la demandante actúa de mala fe y con una temeridad clara y expresa, ya que bajo ninguna justificación legal tiene derecho a reclamar cantidades económicas a mi mandante por el contrario, se está valorando iniciar la debida reclamación de daños y perjuicios que se sustenta en los hechos anteriormente señalados.

Así pues, es cierto que queda acreditado con las piezas documentales que se acompañan a este recurso, ello indefectiblemente lleva a concluir que dichas obligaciones NO SON ACTUALMENTE EXIGIBLES por INEXISTENTES. Admitir un argumento diferente al aquí planteado y, por ende, continuar con el trámite del proceso ejecutivo sería tanto como si se permitiera que el ejecutante se beneficiara de un enriquecimiento sin causa en virtud de que, de continuarse el proceso ejecutivo y permitir el cobro de un dinero que no se adeuda, el demandante estaría enriqueciéndose sin ningún fundamento o título jurídico, aunado a que se le estaría permitiendo beneficiarse de su propia culpa.

Obsérvese su señoría que los presupuestos se cumplen toda vez que el correspondiente auto que libro mandamiento de pago fue notificado mediante estados electrónicos el día 27 de abril de esta anualidad, es decir, estamos dentro de los tres días siguientes a su notificación. El recurso de reposición constituye una vía más de impugnación que puede ser utilizada para conseguir la revisión de un fallo que se considera injusto o ilegítimo, interpuesto contra una resolución dictada por la autoridad.

3.3.- APLICACIÓN DEL PRINCIPIO CONTRACTUAL DE EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS O EXCEPCIÓN DEL CONTRATO NO CUMPLIDO

La mora es uno de los principales presupuestos de la responsabilidad civil contractual y es entendida como el retardo culposo o injustificado en el cumplimiento de la obligación debida. Tanto el deudor como el acreedor de obligaciones pueden incurrir en mora

La constitución en mora del deudor puede hacerse de forma automática o a través de requerimiento judicial, según se explica a continuación: (i) En las obligaciones puras y simples hay mora cuando el acreedor interpela judicialmente al deudor para su cumplimiento; (ii) en las obligaciones sometidas a plazo o en aquellas en las que la ley indica el término en que deben ser atendidas la mora se produce automáticamente una vez se cumpla el plazo dispuesto por el contrato o por la ley; (iii) en las obligaciones sometidas a condición hay mora cuando, acaecida la condición, el acreedor interpela judicialmente a su deudor para el cumplimiento (art. 1608 del Código Civil).

Se necesita la interpelación o requerimiento judicial a instancias del acreedor. Esta interpelación consiste en la solicitud hecha a un juez para que indique el término dentro del cual el deudor debe cumplir su obligación. De conformidad con el artículo 94 del Código General del Proceso, la sola notificación de la demanda o del mandamiento de pago en los asuntos contenciosos produce los efectos de requerimiento judicial para constituir en mora.

En el presente caso, con la demanda ejecutiva fueron presentados por el actor documentos que dan cuenta de la existencia de un convenio suscrito entre las partes, del cual se derivan obligaciones recíprocas; pero no aparece probado que el acreedor hubiere cumplido con las prestaciones a su cargo, derivadas del mismo negocio jurídico, entre las cuales está la obligación del CONTRATANTE de administrar el bien inmueble. Además, No se aportan al expediente documentos que permitan establecer el cumplimiento de la obligación contraída, si por el contrario es claro que el demandante no cumplió en vigencia del contrato con sus obligaciones, es mas además de la inexistencia del título por la terminación de la vigencia del mismo por el propio

demandante, conforme al Ordenamiento Jurídico Colombiano las obligaciones son las siguientes:

la ley 820 de 2003 y al título XXVI del libro 4 del Código Civil.

La ley 820 consagra las siguientes obligaciones del arrendador:

- 1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.*
- 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.*
- 3. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.*

Esta obligación deberá ser satisfecha en el plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la fecha de celebración del contrato.

- 1. Cuando se trate de viviendas sometidas a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.*

El artículo 1982 del Código Civil consagra las siguientes **obligaciones del arrendador**:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
4. El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta.

No existe por lo tanto claridad respecto al cumplimiento de obligaciones contraídas por el administrador del inmueble arrendado, lo que lleva a concluir que no aparece acreditado en el proceso el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ejecutante, circunstancias que impiden librar el mandamiento de pago, porque para tal fin no basta simplemente demostrar la existencia de la obligación que surge del negocio jurídico.

Del análisis de los documentos traídos con la demanda, sólo el contrato vino en la forma requerida por la ley, pues sólo se probó la fuente de las obligaciones – los contratos – entre ejecutante y ejecutado.

La obligación es exigible cuando puede demandarse el cumplimiento de la misma por no estar pendiente de un plazo o condición. Dicho de otro modo la exigibilidad de la

obligación se debe, a la que debía cumplirse dentro de cierto término ya vencido, o cuando ocurriera una condición ya acontecida, o para la cual no se señaló término pero cuyo cumplimiento sólo podía hacerse dentro de cierto tiempo que ya transcurrió, y la que es pura y simple por no haberse sometido a plazo ni condición, previo requerimiento.

No está probado, en primer término, que quien ejecuta es acreedor y, en segundo término, que tiene un crédito en contra del ejecutado en estado de ser ejecutado forzosamente (obligación clara, expresa y exigible). El ejecutante sólo probó: que es contratante de la persona que demanda; que para estas dos personas el contrato que celebraron crearon obligaciones para uno y para otro. En el evento hipotético de que todos los documentos aportados llenasen las condiciones exigidas por la ley para ser valorados, tampoco habría lugar a librar mandamiento de pago

No están probadas a cargo del ejecutado la existencia de obligaciones claras, expresas y exigibles. No se estableció que el ejecutado es deudor de las sumas indicadas en la demanda.

Si bien es cierto que junto con la demanda se aportó el contrato de arrendamiento ello no es suficiente para acreditar las tres características propias de las obligaciones propias del título ejecutivo. El contrato, en este caso, sólo prueba que surgieron obligaciones para las partes, pero no acredita por sí solo, que las mismas sean actualmente exigibles.

No se probó que las obligaciones por cuya ejecución se demanda cumplieron, o que hubiesen ocurrido las condiciones previstas en el contrato para que el ejecutado cumpliera con su obligación de pago.

En el presente caso el ejecutante NO cumplió las obligaciones derivadas del mismo contrato, de las cuales penden los pagos reclamados, como lo señala el contrato, tales como:

Por lo tanto, la ejecutante no demostró el cumplimiento de las obligaciones su cargo, que condicionan la exigibilidad de las obligaciones por cuya ejecución demanda por esta vía.

Se precisa por lo tanto de la declaración del incumplimiento del objeto contractual y el cobro de la indemnización por los perjuicios derivados de ese cumplimiento, como lo que se pretende en este evento, y esto no es materia del proceso ejecutivo; esas solicitudes son propias de los procesos de conocimiento.

Por lo tanto, no están acreditados los supuestos para librar el mandamiento de pago, por lo tanto, se deberá determinar que no hay lugar a librar el mandamiento de pago y se negará éste.

En lo evidenciado, se contempla que del documento traído como base de recaudo no se obtiene que la claridad y exigibilidad de las obligaciones demandadas y; de manera ostensible, emerge la falta de prueba del cumplimiento de los compromisos a cargo del ejecutante o de la impuntualidad en los que le concernían al ejecutado. Ello sin desmedro de que se constaten diferencias negócias que las partes pueden entrar a dirimir por la vía ordinaria.

Por lo tanto desde la constitución en mora, se producen los siguientes efectos: (i) el deudor responde por los perjuicios sufridos por el incumplimiento de la obligación (art.

1615 del Código Civil); (ii) por regla general, el deudor debe responder ante su acreedor incluso en hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor (art. 1607 del Código Civil); (iii) el acreedor está en la posibilidad de ejercer la acción de cumplimiento o la resolutoria, en ambos casos con indemnización de perjuicios (artículos 1546 ibid y 870 del Código de Comercio) y (iv) en las obligaciones mercantiles de carácter dinerario, el deudor está obligado a pagar los intereses de mora sobre el capital debido (art. 65 de la Ley 45/1990).

Para la constitución en mora del acreedor se requiere lo siguiente: (i) que el acreedor esté en la obligación de recibir la prestación debida; (ii) que el deudor realice una oferta real de cumplimiento y (iii) que el acreedor se oponga sin ningún motivo a recibir el cumplimiento del deudor. Adicionalmente, se dice que hay mora del acreedor cuando este no coopera con el cumplimiento de su deudor. Ello ocurriría, por ejemplo, cuando el acreedor no elige la prestación que debe cumplirse en el caso de las obligaciones alternativas o cuando éste no acude al sitio en el que se va a hacer la entrega o tradición del bien o bienes debidos por el deudor.

La mora del acreedor produce los siguientes efectos: (i) se atenúa la responsabilidad del deudor, quién solo responde por el dolo o culpa grave en la conservación de la prestación debida (art. 1739 del Código Civil); (ii) en obligaciones dinerarias, el deudor ya no está obligado a pagar intereses sobre la prestación principal y (iii) el acreedor responde por los perjuicios que sufra el deudor como consecuencia de la mora.

Por lo tanto, al referirse al título ejecutivo, el artículo 422 del Código General del Proceso dispone: "ART. 422. TÍTULOS EJECUTIVOS. 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, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184...." Es uniforme en la jurisprudencia civil y en la doctrina el clasificar los requisitos necesarios para que exista título ejecutivo en requisitos de forma y de fondo; las primeras (las de forma), exigen que se trate de documento o documentos que conformen unidad jurídica; que emanen de actos o contratos del deudor o de su causante (títulos contractuales), o de una sentencia de condena proferida por el juez (títulos judiciales) etc. Las segundas condiciones (las de fondo), atañen a que de ese o esos documentos, con alguno de los orígenes indicados, aparezca a favor del ejecutante y a cargo del ejecutado, una "obligación **clara, expresa y exigible** y además líquida o liquidable por simple operación aritmética si se trata de pagar una suma de dinero".

En el presente caso carece de asidero la ejecución pretendida por un hecho extintivo como en el objeto y la causa ilícita

3.4.- INEXISTENCIA DEL DERECHO

La Causa como el motivo por el cual se materializa el Objeto es por ello por lo que según el artículo 1524 del Código Civil aplicable establece “No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita

Es completamente el objeto y la causa ilícita para el caso en concreto ya que no existe incumplimiento contractual por mi representada, no debe ningún canon de arrendamiento y mucho menos de administración del edificio, y ninguna causa legal que justifique una penalización impuesta en el contrato, muchísimo menos se adeudan servicios públicos ya que estos fueron pagados en su totalidad hasta el último día de puesta en disposición del bien inmueble en arrendamiento.

3.5.- TEMERIDAD DE LA DEMANDA

En el ordenamiento jurídico colombiano, uno de los principios rectores es el de buena fe, principio que al tenor de lo previsto en el artículo 83 de la Constitución política Colombiana señala que “Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas.

” En relación con el principio en comento, la Corte Constitucional en sentencia C-544 de 1994 expuso lo siguiente:

“La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste.

En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.” Como resulta obvio, el principio de buena fe, de cara al derecho procesal, quiere significar que las partes y demás intervinientes dentro de un proceso judicial deben observar comportamiento probo y leales tanto con el operador judicial como con su contraparte. Este principio fue incluido en el estatuto procesal, indicando que, en virtud de que en Colombia existe la presunción de buena fe, dicha presunción se entendería desvirtuada cuando las partes o los intervinientes en el proceso incurran en las siguientes conductas:

“Artículo 79. Temeridad o mala fe Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes.
3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.
4. Cuando se obstruya, por acción u omisión, la práctica de pruebas.
5. Cuando por cualquier otro medio se entorpezca el desarrollo normal y expedito del proceso.
6. Cuando se hagan transcripciones o citas deliberadamente inexactas.

Teniendo en cuenta lo previsto en el numeral primero de la norma en cita es dable concluir que el comportamiento que ha desplegado la parte actora ha sido a toda luces temerario y de mala fe, toda vez que, a pesar de que la parte ejecutante conocía la existencia de todos los hechos anteriormente manifestados y acreditados, como son el incumplimiento reiterado del contrato por la demandante, la negativa a recibir el inmueble intentando un cobro inexistente, la mala administración del inmueble en general, considero que el arrendatario debía someterse a sus pedimentos sin derecho alguno a negarse, desconociendo la bilateralidad de los contratos, la consensualidad que los cobija y el respeto y la buena fe para un arrendatario que pago todos y cada uno de los cánones de arrendamiento durante su periodo de vigencia, todos los servicios públicos al día, inexistencia de problemas de convivencia, se puede decir que hasta realizo embellecimiento del bien inmueble que estaba en pésimas condiciones de mantenimiento por el transcurrir del tiempo, pero no este deliberadamente decidió omitirlos haciendo incurrir en error al Despacho logrando que se expidiera un mandamiento de pago cuando la realidad es totalmente contraria a lo expresado en la demanda. Ciertamente, el desfase y la omisión en la que ha incurrido la parte demandante no corresponde a un simple olvido o imprecisión toda vez que en la demanda se omitieron todos los hechos reales y acreditables.

Un olvido de esta naturaleza en ningún caso puede ser considerado un detalle menor pues, por decir lo menos, dicha omisión pudo haber generado un enriquecimiento sin causa, hecho que en ningún caso puede ser amparado por el Derecho.

En importante dar a conocer a su señoría con el mayor de los respetos que la hoy demandante tiene varios portales con reclamaciones y quejas de inquilinos o arrendatarios que se encuentran en la misma situación de la hoy demandada, con infinidad de atropellos, y la búsqueda continua de lucrarse de situaciones no ajustadas a derecho, y que en muchos casos por desconocimiento de los arrendatarios les recaen cobros y acosos hasta que pagan sin ninguna clase de justificación legal.

Portales:

- 1.- [Bienio Inmobiliaria, Cra. 28 ##55A - 55, Bucaramanga, teléfono +57 320 8899956 \(colombiabz.com\).](http://Bienio Inmobiliaria, Cra. 28 ##55A - 55, Bucaramanga, teléfono +57 320 8899956 (colombiabz.com).)
- 2.- <https://co.latinoplaces.com/bogota/bienco-304040/2>
- 3.- <https://es.paperblog.com/bienco-sa-recibe-quejas-en-bogota-colombia-3175725/>

4.- <https://bienco1.rssing.com/chan-60454452/latest.php>

5.- <https://www.facebook.com/people/Indignados-con-bienco/100067847722975/>

4.- PETICIÓN

Su señoría, de acuerdo con los argumentos expuestos solicito se REVOQUE en su integridad el Auto que libra mandamiento de pago fechado a 24 de abril de 2023 y en su lugar se abstenga de librar mandamiento ejecutivo de pago en este proceso.

5.- PRUEBAS

1.- Correo electrónico de fecha 9 de noviembre de 2021, donde se ponen en conocimiento todos los defectos del bien inmueble arrendado.

2.- Correo electrónico de 20 de diciembre de 2021, donde se pone en conocimiento el impago por el demandante de los servicios públicos que estaban generando el corte inmediato de los servicios públicos.

3.- Correo electrónico de 22 de diciembre de 2021, donde se solicita el reintegro del pago del gas a la empresa Gases de Occidente

4.- Correo electrónico de 5 de enero de 2022, donde se les comunica que el cupón de pago del alquiler esta mal hecho porque no han descontado el valor del gas natural.

5.- Correo electrónico de 11 de enero de 2022, donde se les remite y se presenta Derecho de Petición para la reparación de todos los daños del bien inmueble y el reintegro de los valores pagados para servicios públicos.

6.- Correos electrónicos de fecha 3 de febrero de 2022, 2 de marzo de 2022, y 4 de marzo de 2022, sobre reclamaciones de daños y reparaciones urgentes del inmueble.

7.- Carta de fecha 11 de abril de 2022, remitido por la compañía demandante terminando el contrato y solicitando la entrega inmediata del bien inmueble.

8.- Correo electrónico de 16 de mayo de 2022, donde para confundir a la demanda indican que fue una solicitud de entrega del inmueble y contestación del correo por la demanda de fecha 17 de mayo de 2022, donde indica que es imposible en 15 días buscar otro apartamento, y entregarlo y pide evidencias de la solicitud de entrega, lo cual es evidente la Mala fe de la demandante.

9.- Correo electrónico de fecha 12 de septiembre de 2022, donde se indica que la demanda puede quedarse hasta octubre y correo electrónico donde le conceden quedarse hasta el 30 de noviembre de 2022.

10.- Correo electrónico de fecha 28 de noviembre de 2022, donde se indica que el inmueble puede entregarse, que se le indiquen las formas de proceder para ello.

11.- Correo electrónico de fecha 29 de noviembre de 2022, donde se anexa el pago de todos los servicios públicos cancelados y se pone en disposición el bien inmueble para entrega y cumplimiento de la solicitud de la demandante.

- 12.- Correo electrónico de fecha 7 de diciembre de 2022, donde se ruega y requiere la entrega del bien inmueble por parte de la demandada.
- 13.- Correo electrónico de fecha 15 de diciembre de 2022, donde se formula Derecho de Petición y nuevamente se incluyen servicios públicos cancelados hasta el 30 de noviembre.
- 14.- Correo electrónico de fecha 16 de diciembre emitido por la demandante donde se tiene por presentado el Derecho de Petición de entrega del inmueble.
- 15.- Correo electrónico de fecha 23 de diciembre de la demandante, reprogramando entrega para el 27 de diciembre, es decir, 29 días después de la puesta en disposición del inmueble y 8 días después del derecho de petición aun no contestado.
- 16.- Correo electrónico del 26 de diciembre por parte de la demandante, pidiendo el pago del canon del mes de diciembre y pidiendo el pago de los servicios públicos del mes de diciembre, cuando el bien inmueble estaba desocupado desde el 29 de noviembre del 2022.
- 17.- Correo electrónico de fecha 26 de diciembre de 2022, donde la demanda contesta indicando que sería una apropiación indebida e enriquecimiento injusto de la demandante ya que era temeraria la falta de formalidad en la recepción del inmueble, provocando pagos no debidos.
- 18.- Correo electrónico de fecha 27 de diciembre donde la demanda nuevamente remite el pago de los servicios públicos hasta la puesta en disposición del inmueble.
- 19.- Correo electrónico de fecha 16 de enero de 2023, donde la demandante contesta el derecho de petición, donde no indica los motivos de rechazo y faltan a la verdad diciendo que el derecho de petición fue presentado el 20 de diciembre de 2022, es decir habían transcurrido 30 días, lo que concede a la demandada, el reconocimiento de las peticiones realizadas, aun atendiendo que el acoso se fundamenta como una vulneración a los derechos fundamentales y aun mas las amenazas a afectan su vida crediticia antes las centrales de riesgo colombianas.
- 20.- Correo electrónico de fecha 16 de enero de 2023, donde la demanda contesta a la demandante que la contestación del derecho de petición es extemporánea y no ajustada a derecho aun cuando el acoso sigue en provocándose y las amenazas de perturbar la vida crediticia de la demandada, buscando un enriquecimiento sin causa.
- 21.- Correo electrónico de fecha 16 de enero de 2023, de la demanda a la compañía AFFI, empresa de cobros, donde se le pone en conocimiento de todos los hechos en relación a la entrega del bien inmueble en cuestión.
- 22.- Correo electrónico de fecha 16 de enero de 2023, donde se anexan los documentos a AFFI, sustentando los hechos del correo anteriormente señalado.
- 23.- Correo electrónico de fecha 2 de febrero, donde la demandada indica que la demandante será demanda por los hechos ya señalados, se copia también el correo de AFFI.
- 24.- Correo electrónico de fecha 24 de enero de 2023, donde nuevamente se le indica que no existe deuda alguna y que su negligencia y acoso generara una demanda ante la superintendencia de industria y comercio.

25.- Correos de fecha 26 de enero de 2023, 2 de febrero de 2023, 23 de febrero, donde se le indica por la demandada a la demandante la inexistencia de deuda alguna.

26.- Ficha de la demandante del 5 de diciembre, donde se le indica a la demandada la reparación de los armarios los mismo que no quiso reparar BIENCO y que genero multitud de reclamaciones, pintar el apartamento el cual nunca fue entregado pintado, quitar dos pegatinas y el reconocimiento de la demandante de los daños.

27.- Copia de las respuestas de arquitectonicas S.A.S, empresa de reparaciones de la demandada, donde indican que no va reparar los daños porque no hay orden de la demandante.

28.- Pantallazo de AFFY, donde dicen que el contrato está terminado con fecha 30 de abril. En ese sentido se argumenta la inexistencia el titulo ejecutivo.

6.- ANEXOS

-Poder para actuar

-Los indicados como pruebas

7.- NOTIFICACIONES

Del suscrito: CL 48N 8N-78 barrio el bosque, cali-valle, email:
ivanjuridico87@gmail.com

De la demandante: Cra 2B # 11 Oeste- 34 Edificio Santa Teresa email:
stella_colom@hotmail.com

Del señor Juez

IVAN DARIO NOVOA MORENO
CC 1130615672 DE CALI
TP 294189 DEL CSJ



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: Fwd: SITUACION DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 14:47

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO 5- DERECHO DE PETICION**De:** luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** martes, 11 de enero de 2022 16:44**Para:** contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>**Asunto:** RV: Fwd: SITUACION DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

SEÑORES:

BIENCO INMOBILIARIA

Área o Departamento Legal,

Área de Gestión y de servicio al cliente

Estimados Señores,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble sito en la [Carrera 3 A Oeste # 4-32](#), edificio María Jimena, del barrio el Peñón de la ciudad de Cali, procedo a manifestar mi gran preocupación por el incumplimiento generalizado de la inmobiliaria BIENCO, en calidad de arrendadora del inmueble anteriormente descrito, los cales resumo de la siguiente manera:

1).- Reparaciones necesarias que no permiten hacer funcional el inmueble:

1.1).- Problema generalizado de los armarios del apartamento, el cual presenta un deterioro total por descomposición de la madera por el transcurso del tiempo, el cuarto principal no tiene armario, el cual una vez caído fue puesto a por un operario de Arquitect, pero como era obvio volvió a caerse porque la madera esta podrida, (Adjunto reporte fotográfico).

1.2).- En la parte inferior del lavaplatos hay un olor terrible a madera podrida y un alto grado de oxidación que ha dañado las ollas y otros elementos de cocina, el operario de Arquitect, desprendió parte de la madera, lo que deja como conclusión la sustitución de forma inmediata de dicho mueble. (Se aporta reporte fotográfico)

1.3).- No se han limpiado las tejas del techo del lavadero, el agua se filtra a la vivienda, y no permite el uso de la zona de ropas, porque esta se moja.

2).- Pago de Servicios públicos que llevaban 3 meses sin pago:

2.1).- En el mes de diciembre llegaron los funcionarios de EMCALI, a realizar el corte de todos los servicios públicos, agua, alcantarillado y energía eléctrica, así mismo por el servicio de Gases de Occidente, la compañía BIENCO no había pagado los servicios desde el mes de septiembre, no hablo de un hecho puntual de algunos días del mes de noviembre, procedí a pagar los servicios no se me remitió el bono con el descuento para pagar los servicios públicos hasta el 6 de enero el cual consta en la evidencia del correo que le adjunto.

2.2).- Solicite el reembolso del pago en el siguiente sentido:

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Copia, Janeth Rendon

Buenas tardes,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#),

procedo a comunicarle que el día de ayer 19 de diciembre de 2021, se presentó un funcionario de EMCALI, para proceder a dar corte a los servicios públicos, porque existía un vencimiento de los mismos de los siguientes meses:

1).- SEPTIEMBRE a OCTUBRE.....	\$ 354.201,00=
2).- OCTUBRE a NOVIEMBRE	\$ 185.131,00=
TOTAL:.....	\$ 539.332,00=

Al objeto de no permitir el corte de dichos servicios procedí a pagar la totalidad de los mismos, aun atendiendo que mi traslado al inmueble se efectuó el día 6 de noviembre de 2021, por lo tanto, solo me corresponden pagar la suma de \$ 83.395, que obedecen a los 14 días del mes de noviembre porque el corte es del 24 de noviembre.

Por favor en la medida de lo posible necesito se sirvan reintegrarme a la mayor brevedad posible el importe de (\$ 449.938).

Posteriormente también traslade, el pago del gas, a gases de occidente, (Factura que le incluyo en este correo electrónico), en el siguiente sentido:

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS

Nro. de factura: 18997112058

Descripción del pago: Pago a través de PSE 18997112058

Nro. de referencia: 02

Nro. de referencia 2: 800167643

Nro. de referencia 3: 3520

Fecha y hora de la transacción: martes 21 de diciembre de 2021 09:39:40 AM

Nro. de comprobante: 0000071306

Valor pagado: \$ 31,958.00

Cuenta: *****9073

2.2).- Procedí de forma urgente a llamar al servicio al cliente de la compañía BIENCO, para

conocer el bono de pago, el funcionario me dijo que tenía que pagar una penalización por impago a partir del día 5 de enero, el cual es totalmente injusto y desacertado dadas las condiciones, el trato y la inexistencia del Bono para pago, hasta el día 6 de enero.

2.3).- El Bono está mal diligenciado se me hace un reconocimiento de \$,414.000=, cuando en realidad son \$ 449.938) de los servicios de EMCALI y del Gas \$31.958=. lo que deja un total de \$481.896.

2.4).- Dada la voluntad de cumplimiento por mi parte pagué la penalización de 65.000, la cual requiero se me reintegre a la mayor brevedad posible, junto con los otros pagos que no corresponden a mis obligaciones con la compañía BIENCO, y si por el contrario reitero, acreditan un incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento del inmueble anteriormente citado.

Con el mayor de los respetos, solicito a la compañía BIENCO, se sirvan resolver todos los problemas anteriormente citados y se comuniquen de forma urgente al teléfono 3165341802.

No siendo otro el motivo reciban un respetuoso saludo,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: Stella Molano <stellamolanoave@gmail.com>
Enviado: martes, 11 de enero de 2022 15:47
Para: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>
Asunto: Fwd:

----- Forwarded message -----

De: Contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>
Date: jue., 6 de enero de 2022 3:12 p. m.
Subject: RE:
To: Stella Molano <stellamolanoave@gmail.com>

Adjunto enviamos el cupón de pago

Recuerde que debe ser impreso en una impresora láser para que sea leído sin ningún problema en el banco.

Para la impresión de su cupón tenga en cuenta:

- Deshabilite la opción “Rotar automáticamente y centrar”.
- En la opción escala de página seleccione “Ninguno”.
- De clic en “Aceptar”.
- Para no presentar ningún inconveniente con la impresión y lectura del cupón, lo invitamos a dar ctrl + clic al siguiente vínculo, [MANUAL INTERACTIVO PARA IMPRESION DEL CODIGO](#) el cual guiará y facilitará las configuraciones que debe tener en cuenta al momento de imprimir el documento.

1° Si usted cancela su canon después del día 22 de cada mes (calendario), el cupón del mes siguiente no llegará a su domicilio.

2° Si el cupón no llega a su domicilio podrá descargarlo directamente por la Web visitando www.bienco.com.co e ingresando al vínculo Arrendatarios con su número de cédula y la contraseña (0000), o comunicarse con nuestro Call Center y/o a través de nuestro correo callcenter@bienco.com.co para solicitar el envío del cupón por correo electrónico, también podrá pagar en línea a través de la opción pago PSE.

3° Si usted no puede acceder a las anteriores opciones, deberá acercarse directamente a nuestras oficinas para la expedición del cupón.

4° Tenga en cuenta que la falta de este documento no lo exime del pago de su obligación.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo Contactenos@bienco.com.co

Vanessa Giraldo

Equipo Servicio al Cliente

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER (SPA)

NIT. 805.000.082-4

Línea Nacional

+57 (320) 889 9956

WhatsApp

+ 57 310 372 7777

De: Stella Molano <stellamolano@gmail.com>

Enviado el: miércoles, 5 de enero de 2022 8:29 a. m.

Para: Contactenos@bienco.com.co

Asunto:

Buenos días

Por favor contactar conmigo de forma urgente para el pago del alquiler, me deben el pago de los servicios públicos y necesito saber cuánto es el deducible.

Teléfono: 3165341802

Apartamento en el peñón edificio Maria Jimena apto 101, es imposible tener respuesta de ustedes.

Luz Stella molano

7 adjuntos



armario totalmente caido.jpg

124K



TORNILLO DE ARMARIO PRINCIPAL.jpg

184K



thumbnail_IMG20220106185124.jpg

229K



foto armario podrido debajo del lavaplatos.jpg
121K



segunda pieza del armario debajo del lavaplatos.jpg
132K



303_Ene14902.pdf
105K



Correo_ luz stella molano rave - Outlook.html
270K



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: PRORROGA DE 1 MES

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:09

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO 9- PRORROGA HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE**De:** Johan Steven Mejia Rodriguez <johan.mejia@spagrupoinmobiliario.com>**Enviado:** lunes, 12 de septiembre de 2022 20:59**Para:** luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Asunto:** RE: PRORROGA DE 1 MES

Buenas tardes,

La prorroga autorizada seria hasta el 30 de noviembre.

Atentamente

Johan Mejía
Fidelización**Sociedad Privada del Alquiler SAS**

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. BIENCO S.A.S Inc no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 12 de septiembre de 2022 15:56**Para:** Johan Steven Mejia Rodriguez <johan.mejia@spagrupoinmobiliario.com>**Asunto:** RE: PRORROGA DE 1 MES

Hola Johan,

¿Entonces lo puedo entregar el 5 de enero, o cuando?

El contrato empezo en vigencia el 10 de noviembre, seria entonces 10 de diciembre, pero ojalá pudiese dejarlo el 5 de enero, lo digo por diciembre, y poder reubicarme.

Aunque si encuentro algo pronto les aviso de inmediato.

Gracias

LUZ STELLA MOLANO RAVE
C.C. 66.922.496

De: Johan Steven Mejia Rodriguez <johan.mejia@spagrupoinmobiliario.com>
Enviado: lunes, 12 de septiembre de 2022 19:38
Para: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>
Asunto: PRORROGA DE 1 MES

Cordial saludo,

Estimado arrendatario, a través de la presente informo que la solicitud de prorroga fue elevada al propietario y este indico que se podría conceder por 1 mes solamente. En base a esto solicito por favor confirmación de la extensión en el inmueble 14902 contrato 22326 ubicado en CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA por el tiempo autorizado por el propietario.

Quedo atento a su respuesta,

Atentamente

Johan Mejía
Fidelización



Sociedad Privada del Alquiler SAS

La información contenida en este mensaje es confidencial y para uso exclusivo de la persona u organización a la cual está dirigida. Si no es el receptor autorizado, cualquier retención, difusión, distribución o copia de este mensaje es prohibida y sancionada por la ley. Si por error recibe este mensaje, por favor reenvíelo al remitente y borre el mensaje recibido inmediatamente de su sistema. Los archivos anexos han sido escaneados y se cree que están libres de virus. Sin embargo, es responsabilidad del receptor asegurarse de ello. BIENCO S.A.S Inc no se hace responsable por pérdidas o daños causados por su uso.

Cliente: MOLANO RAVE LUZ STELLA
Dirección: CR 3 A OESTE N° 4-32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA
Ciudad: Cali

Cédula: 66922496
Teléfono:
Inmueble No.: 14902

Canon	\$ 986.000
IVA	\$ 0
Administración	\$ 314.000
ReteFuente	\$ 0
Retelca	\$ 0
Retelva	\$ 0
Servicios	\$ 0
Derechos Contrato	\$ 0
Saldos Anteriores	-\$ 414.041
Valor Recaudo	\$ 11.500
Otros Conceptos	\$ 0
TOTAL	\$ 897.459

Mes a pagar: Enero de 2022

Pague Hasta :	Valor :
5 ene., 2022	\$ 897.459
15 ene., 2022	\$ 962.459
28 ene., 2022	\$ 1.027.459
5 feb., 2022	\$ 1.092.459

Mensaje Importante:
CANON ENERO 2022

Referencia: 183793014902

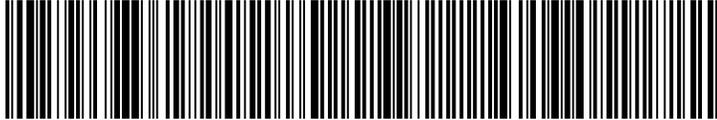
PAGUE EN:



Estimado cliente: Recuerda que el cupón ahora es **Digital** y **SOLO** será enviado por **correo electrónico, mensaje de texto** y/o vía **WhatsApp**. Adicional estará publicado en nuestro portal de clientes **www.spagrupoinmobiliario.com** sección **arrendatarios**. Te invitamos actualizar tu correo electrónico y número celular.

Elaborado por SIMI. www.simiweb.com

FECHA: 5/01/2022 **VALOR:** \$ 897.459



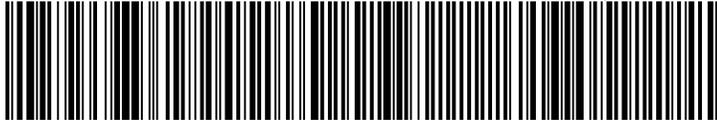
(415)7709998642713(8020)183793014902(3900)0000897459(96)20220105

FECHA: 15/01/2022 **VALOR:** \$ 962.459



(415)7709998642713(8020)183793014902(3900)0000962459(96)20220115

FECHA: 28/01/2022 **VALOR:** \$ 1.027.459



(415)7709998642713(8020)183793014902(3900)0001027459(96)20220128

FECHA: 5/02/2022 **VALOR:** \$ 1.092.459



(415)7709998642713(8020)183793014902(3900)0001092459(96)20220205



Canon de: Enero de 2022		REF. 183793014902
Cliente: MOLANO RAVE LUZ STELLA		
Inmueble: CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA		
Cod Banco	Cheque No.	Valor
		Efectivo
		VALOR PAGADO

NO CONSIGNAR EN ESTE FORMATO CHEQUES DE OTRAS PLAZAS

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

2 mensajes

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

16 de enero de 2023, 16:32

Para: "gloriced.lucumi@affi.net" <gloriced.lucumi@affi.net>, ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>, Larry Bahr <Larry@nontypicaloutdoorsales.com>

Señores:

AFIANSA COLOMBIA,

Conforme nuestra conversación de hace un momento sobre la situación del contrato de arrendamiento con la compañía BIENCO S.A., apartamento ubicado en el edificio María Jimena apto 101, barrio el peñón de la ciudad de Cali, procedo a remitirle la trazabilidad de los derechos de petición durante toda la vigencia del contrato.

Además, en un correo posterior le adjuntare todos los WhatsApp y correos sobre la solicitud de inmueble por parte de BIENCO S.A. , reclamaciones, negativa a reparaciones, etc..

Por favor indíqueme si es necesario reportar a la compañía BIENCO S.A., a la superintendencia de industria y comercio, o con la aplicación del silencio positivo, por no contestación del derecho de petición que en derecho me asiste es suficiente para olvidarme de este tema, que me está generando gastos, tiempo y una enorme desgaste profesional y personal. Recuerda

recordarle que todos los servicios públicos, están pagados hasta el día de mi solicitud de entrega

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 16 de enero de 2023 16:13**Para:** Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; Larry Bahr <Larry@nontypicaloutdoorsales.com>; Affi <info@affi.net>**Asunto:** RE: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

SEÑORES:

BIENCO S.A.

Gerencia General

Atención al cliente

MAYERLI MERA ABADIA

ANALISTA JURIDICA

AFFY, CENTRALES DE RIESGO

ASUNTO: Amenaza de reporte negativo en centrales de riesgo. Ley 1266/2008.

-contestación positiva de derecho de petición.

-Vulneración de derechos fundamentales por acoso

Buenos días,

Conforme la no contestación del derecho de petición conforme lo indicado por la Corte Constitucional sustentó, a la luz de la [Ley 1755 del 2015](#), que estas solicitudes se rigen por las mismas reglas generales de aquellas dirigidas a las autoridades, es decir, pueden ser presentadas verbalmente, por escrito o por cualquier medio idóneo.

Igualmente, precisó que el particular debe respetar los términos de respuesta, según lo dispuesto en el artículo 14 de la misma [Ley 1755](#). Además, enfatizó que esta norma divide en tres grupos las hipótesis de ejercicio de este derecho frente a los particulares, así:

- i. El artículo 32 de dicha normativa se refiere a la **posibilidad que tiene toda persona de ejercer el derecho de petición con el fin de obtener la garantía de sus derechos fundamentales**. Esto incluye el ejercicio del derecho frente a cualquier tipo de organización privada, incluso si no es prestadora de un servicio público ni tiene funciones similares, siempre que resulte necesario para asegurar el disfrute de otros derechos fundamentales
- ii. El mismo artículo 32 contempla un segundo evento, relacionado con las **peticiones presentadas ante otra persona natural, que serán procedentes siempre que el solicitante se encuentre en situación de indefensión o subordinación con respecto a aquella o cuando la persona natural tenga una posición o función dominante ante el peticionario**. Ello siempre que el ejercicio del derecho de petición persiga el objetivo de materializar los derechos fundamentales del solicitante.
- ii. El artículo 33 regula lo pertinente a las peticiones formuladas por usuarios ante empresas u organizaciones privadas. Así, señala que **es precedente frente a cajas de compensación familiar, instituciones del sistema de seguridad social integral, entidades que conforman el sistema financiero y bursátil, así como empresas que prestan servicios públicos y servicios públicos domiciliarios**.

Adicionalmente, informó cuáles son las tres situaciones específicas en las que es posible presentar este requerimiento ante particulares:

(iii) Cuando el derecho de petición sea un medio para obtener la garantía de otros derechos fundamentales

Por lo tanto han transcurrido los 10 días siguientes a su recepción:

Cuando no se dé respuesta al/la peticionario/a dentro de dicho término, se entenderá para todos los efectos legales que la solicitud ha sido **aceptada**.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: jueves, 15 de diciembre de 2022 18:59

Para: Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; Larry Bahr <Larry@nontypicaloutdoorsales.com>

Asunto: RE: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA
AREA JURIDICA
AREA ATENCIÓN AL CLIENTE

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), Edificio María Jimena Apto 101

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicar que las llaves se tendrán en disposición de entrega en mano hasta el día de mañana 16 de diciembre de 2022 a las 2 de tarde, ya que a las 7 de la noche salgo del país y no regreso hasta el mes de junio de 2023.

SEGUNDO. - Desde el día 29 de noviembre puse en disposición a la compañía BIENCO S.A., el inmueble arrendado, porque ya en el mes de marzo se me había requerido la devolución del inmueble porque la propietaria no realizaría las reparaciones necesarias de uso del inmueble.

TERCERO. - La compañía BIENCO S.A., intento que lo entregara en el mes de marzo, pero desistieron al quedar claro la falta de disponibilidad por mi parte para buscar un nuevo apartamento y el traslado.

CUARTO. - El correo electrónico el día 29 de noviembre de 2022, donde ponía en disposición de BIENCO, la entrega material del bien nunca se contestó.

QUINTO. - Un funcionario de la compañía BIENCO S.A., me llamo el día 5 de diciembre, diciéndome que se encontraba en la puerta del inmueble para recibirlo, lo que me causo asombro ya que siendo las 8:00 AM, nadie me había dicho que el señor FRANCISCO iba al inmueble. a recibirlo.

SEXTO. - El señor Francisco me indico que el inmueble no podía recibirlo porque los armarios estaban caídos, y que el apartamento tenía humedades y debía pintarlo, yo le indique que el motivo de que me pidieran el inmueble eran las malas condiciones del mismo en todos los aspectos, tanto de humedades y la madera podrida y deteriorada, y que la dueña lo iba a reparar desocupado.

SEPTIMO. - El día 7 de diciembre llame a BIENCO S.A., y me indicaron que ya me agendarían fecha para la entrega., siendo hasta el día de ayer 14 de diciembre de 2022, cuando me llamo un funcionario y me dijo que el señor FRANCISCO, iría el día de hoy 15 de diciembre a recibirlo.

OCTAVO. - El señor Francisco me llamo a las 6:30 AM, indicándome que nos encontraríamos a las 11 de la mañana, hora en la cual comparecí, en donde me indica que va proceder a recibir el inmueble en las condiciones de entrega pero que debo pagar 9 días de alquiler del inmueble por el mes de diciembre y una provisión de fondos de \$ 450.000, para los servicios públicos., es decir aproximadamente 950.000, para poder recibir el inmueble.

SOLICITUD DE DERECHO DE PETICIÓN.

PRIMERO. - Se debe recibir el inmueble el día de hoy, o a más tardar el día de mañana 16 de diciembre porque salgo del país por espacio de 5 meses, ya que bajo ninguna circunstancia debo pagar 9 días del canon de arrendamiento del inmueble, porque el bien inmueble fue requerido por la inmobiliaria BIENCO S.A., y se puso en disposición desde el día 29 de noviembre de 2022.

SEGUNDO. - Los servicios públicos con provisión de fondos de \$ 450.000, no tienen un valor coherente, ya que conforme los recibos que remití desde el mismo día 29 de noviembre de 2022, copia:

Esta es tu factura	
CONTRATO	256960
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Noviembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION	Noviembre 10-2022

Gas:

TOTAL A PAGAR	25,096
---------------	--------

Este valor no supera los \$ 300.000, entonces no es asumible una provisión de fondos de dicho valor.

TERCERO- El incumplimiento de la compañía BIENCO S.A., es absolutamente acreditado, respecto del contrato de arrendamiento, desde el inicio del mismo, con un inmueble en muy malas condiciones de habitabilidad y sobre las cuales hicieron caso omiso y como no pudo ser de otra forma hasta su recepción, por lo tanto, se requiere la recepción inmediata del mismo, o si no se procederá a la puesta a disposición de BIENCO S.A, de las llaves del inmueble en el propio buzón del edificio María Jimena.

Quedo atenta a esa forma o la puesta a disposición judicial de las llaves.

Un saludo respetuoso.

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: viernes, 4 de marzo de 2022 14:58

Para: Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>

Asunto: RV: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

Buenos días,

Nuevamente no veo reflejado en el bono el gas y el importe que cobraron por erro de la inmobiliaria.

Referencia185323614902
InmuebleCR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA
ConceptoCanon marzo 2022.
Pague hasta07/03/2022
Valor a pagar\$1,311,500

Total \$1,311,500
Pagar

Quedo atenta,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 2 de marzo de 2022 20:08

Para: Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>

Asunto: RV: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL

EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

Señores:
BIENCO INMOBILIARIA

Referencia: Derecho de Petición: REEMBOLSO DE PENALIZACION POR CAUSAS EXCLUSIVAS DE BIENCO, REEMBOLSO DE RECIBO DE GAS Y REPARACION DE DAÑOS URGENTES EN INMUEBLE.

Conforme consta en los correos anteriores nuevamente desgloso las siguientes circunstancias:

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicarle que el día de ayer 19 de diciembre de 2021, se presentó un funcionario de EMCALI, para proceder a dar corte a los servicios públicos, porque existía un vencimiento de los mismos de los siguientes meses:

1).- SEPTIEMBRE a OCTUBRE.....	\$ 354.201,00=
2).- OCTUBRE a NOVIEMBRE	\$ 185.131,00=
TOTAL:.....	\$ 539.332,00=

Al objeto de no permitir el corte de servicios públicos procedí a pagar la totalidad de los mismos, aun atendiendo que mi traslado al inmueble se efectuó el día 6 de noviembre de 2021, por lo tanto, solo me correspondía pagar la suma de \$ 45.000 de los 7 días de noviembre.

Procedí de forma urgente a llamar al servicio al cliente de la compañía BIENCO, para conocer el bono de pago, el funcionario me dijo que tenía que pagar una penalización por impago a partir del día 5 de enero, el cual es totalmente injusto y desacertado dadas las condiciones, el trato **y la inexistencia del Bono para pago, hasta el día 6 de enero.**

El Bono estaba mal diligenciado se me hace un reconocimiento de \$,414.000=, cuando en realidad son \$ 449.938) de los servicios de EMCALI y del Gas \$31.958=. lo que deja un total de \$481.896.

Dada la voluntad de cumplimiento por mi parte pagué la penalización de 65.000, la cual requiero se me reintegre a la mayor brevedad posible, junto con los otros pagos que no corresponden a mis obligaciones con la compañía BIENCO, y si por el contrario reitero, acreditan un incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento del inmueble anteriormente citado.

Total, requerido: gas 31.958 + 65.000 = \$96.958,00

SEGUNDO. - La vivienda en el cuarto principal no cuenta con armarios porque están totalmente deteriorados por el paso del tiempo, el armario donde está el lavaplatos, presenta muy malos olores, está podrido y deteriorado, por un daño que en algún momento obtuvo.

Con el mayor de los respetos, solicito a la compañía BIENCO, se sirvan resolver todos los problemas anteriormente citados y se comuniquen de forma urgente al teléfono 3165341802.

Conforme a las normas que regulan la relación contractual, requiero se sirvan contestar el derecho petición en el plazo de 10 días.

No siendo otro el motivo reciba un respetuoso saludo,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: jueves, 3 de febrero de 2022 19:41

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>

Asunto: RV: Fwd: SITUACION DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

NUEVAMENTE RECIBO DE PAGO DE GASES DE OCCIDENTE.

2.2).- Solicite el reembolso del pago en el siguiente sentido:

Señores:
BIENCO INMOBILIARIA
Copia, Janeth Rendon

Buenas tardes,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicarle que el día de ayer 19 de diciembre de 2021, se presentó un funcionario de EMCALI, para proceder a dar corte a los servicios públicos, porque existía un vencimiento de los mismos de los siguientes meses:

1).- SEPTIEMBRE a OCTUBRE.....	\$ 354.201,00=
2).- OCTUBRE a NOVIEMBRE	\$ 185.131,00=

TOTAL:.....\$ 539.332,00=

Al objeto de no permitir el corte de dichos servicios procedí a pagar la totalidad de los mismos, aun atendiendo que mi traslado al inmueble se efectuó el día 6 de noviembre de 2021, por lo tanto, solo me corresponden pagar la suma de \$ 45.000 de los 7 días de noviembre.

Por favor en la medida de lo posible necesito se sirvan reintegrarme a la mayor brevedad posible el importe de (\$ 449.938).

2.3).- Procedí de forma urgente a llamar al servicio al cliente de la compañía BIENCO, para conocer el bono de pago, el funcionario me dijo que tenía que pagar una penalización por impago a partir del día 5 de enero, el cual es totalmente injusto y desacertado dadas las condiciones, el trato y la inexistencia del Bono para pago, hasta el día 6 de enero.

2.3).- El Bono está mal diligenciado se me hace un reconocimiento de \$,414.000=, cuando en realidad son \$ 449.938) de los servicios de EMCALI y del Gas \$31.958=. lo que deja un total de \$481.896.

2.4).- Dada la voluntad de cumplimiento por mi parte pagué la penalización de 65.000, la cual requiero se me reintegre a la mayor brevedad posible, junto con los otros pagos que no corresponden a mis obligaciones con la compañía BIENCO, y si por el contrario reitero, acreditan un incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento del inmueble anteriormente citado.

Con el mayor de los respetos, solicito a la compañía BIENCO, se sirvan resolver todos los problemas anteriormente citados y se comuniquen de forma urgente al teléfono 3165341802.

No siendo otro el motivo reciban un respetuoso saludo,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: martes, 11 de enero de 2022 16:44

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>

Asunto: RV: Fwd: SITUACION DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI

SEÑORES:

BIENCO INMOBILIARIA

Área o Departamento Legal,

Área de Gestión y de servicio al cliente

Estimados Señores,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble sito en la [Carrera 3 A Oeste # 4-32](#), edificio María Jimena, del barrio el Peñón de la ciudad de Cali, procedo a manifestar mi gran preocupación por el incumplimiento generalizado de la inmobiliaria BIENCO, en calidad de arrendadora del inmueble anteriormente descrito, los cuales resumo de la siguiente manera:

1).- Reparaciones necesarias que no permiten hacer funcional el inmueble:

1.1).- Problema generalizado de los armarios del apartamento, el cual presenta un deterioro total por descomposición de la madera por el transcurso del tiempo, el cuarto principal no tiene armario, el cual una vez caído fue puesto a por un operario de Arquitect, pero como era obvio volvió a caerse porque la madera esta podrida, (Adjunto reporte fotográfico).

1.2).- En la parte inferior del lavaplatos hay un olor terrible a madera podrida y un alto grado de oxidación que ha dañado las ollas y otros elementos de cocina, el operario de Arquitect, desprendió parte de la madera, lo que deja como conclusión la sustitución de forma inmediata de dicho mueble. (Se aporta reporte fotográfico)

1.3).- No se han limpiado las tejas del techo del lavadero, el agua se filtra a la vivienda, y no permite el uso de la zona de ropas, porque esta se moja.

2).- Pago de Servicios públicos que llevaban 3 meses sin pago:

2.1).- En el mes de diciembre llegaron los funcionarios de EMCALI, a realizar el corte de todos los servicios públicos, agua, alcantarillado y energía eléctrica, así mismo por el servicio de Gases de Occidente, la compañía BIENCO no había pagado los servicios desde el mes de septiembre, no hablo de un hecho puntual de algunos días del mes de noviembre, procedí a pagar los servicios no se me remitió el bono con el descuento para pagar los servicios públicos hasta el 6 de enero el cual consta en la evidencia del correo que le adjunto.

2.2).- Solicite el reembolso del pago en el siguiente sentido:

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Copia, Janeth Rendon

Buenas tardes,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en Carrera 3A-Oeste # 4-32, procedo a comunicarle que el día de ayer 19 de diciembre de 2021, se presentó un funcionario de EMCALI, para proceder a dar corte a los servicios públicos, porque existía un vencimiento de los mismos de los siguientes meses:

1).- SEPTIEMBRE a OCTUBRE.....\$ 354.201,00=
2).- OCTUBRE a NOVIEMBRE\$ 185.131,00=
TOTAL:.....\$ 539.332,00=

Al objeto de no permitir el corte de dichos servicios procedí a pagar la totalidad de los mismos, aun atendiendo que mi traslado al inmueble se efectuó el día 6 de noviembre de 2021, por lo tanto, solo me corresponden pagar la suma de \$ 83.395, que obedecen a los 14 días del mes de noviembre porque el corte es del 24 de noviembre.

Por favor en la medida de lo posible necesito se sirvan reintegrarme a la mayor brevedad posible el importe de (\$ 449.938).

Posteriormente también traslade, el pago del gas, a gases de occidente, (Factura que le incluyo en este correo electrónico), en el siguiente sentido:

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE
Tienda virtual o recaudador: GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS
Nro. de factura: 18997112058
Descripción del pago: Pago a través de PSE 18997112058
Nro. de referencia: 02
Nro. de referencia 2: 800167643
Nro. de referencia 3: 3520
Fecha y hora de la transacción: martes 21 de diciembre de 2021 09:39:40 AM
Nro. de comprobante: 0000071306
Valor pagado: \$ 31.958.00
Cuenta: *****9073

2.2).- Procedí de forma urgente a llamar al servicio al cliente de la compañía BIENCO, para conocer el bono de pago, el funcionario me dijo que tenía que pagar una penalización por impago a partir del día 5 de enero, el cual es totalmente injusto y desacertado dadas las condiciones, el trato y la inexistencia del Bono para pago, hasta el día 6 de enero.

2.3).- El Bono está mal diligenciado se me hace un reconocimiento de \$,414.000=, cuando en realidad son \$ 449.938) de los servicios de EMCALI y del Gas \$31.958=, lo que deja un total de \$481.896.

2.4).- Dada la voluntad de cumplimiento por mi parte pagué la penalización de 65.000, la cual requiero se me reintegre a la mayor brevedad posible, junto con los otros pagos que no corresponden a mis obligaciones con la compañía BIENCO, y si por el contrario reitero, acreditan un incumplimiento reiterado del contrato de arrendamiento del inmueble anteriormente citado.

Con el mayor de los respetos, solicito a la compañía BIENCO, se sirvan resolver todos los problemas anteriormente citados y se comuniquen de forma urgente al teléfono 3165341802.

No siendo otro el motivo reciban un respetuoso saludo,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: Stella Molano <stellamolanoave@gmail.com>
Enviado: martes, 11 de enero de 2022 15:47
Para: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>
Asunto: Fwd:

----- Forwarded message -----
De: Contactenos@bienco.com.co <Contactenos@bienco.com.co>
Date: jue., 6 de enero de 2022 3:12 p. m.
Subject: RE:
To: Stella Molano <stellamolanoave@gmail.com>

Adjunto enviamos el cupón de pago

Recuerde que debe ser impreso en una impresora láser para que sea leído sin ningún problema en el banco.

Para la impresión de su cupón tenga en cuenta:

- Deshabilite la opción "Rotar automáticamente y centrar".
- En la opción escala de página seleccione "Ninguno".
- De clic en "Aceptar".
- Para no presentar ningún inconveniente con la impresión y lectura del cupón, lo invitamos a dar ctrl + clic al siguiente vínculo, [MANUAL INTERACTIVO PARA IMPRESION DEL CODIGO](#) el cual guiará y facilitará las configuraciones que debe tener en cuenta al momento de imprimir el documento.

1° Si usted cancela su canon después del día 22 de cada mes (calendario), el cupón del mes siguiente no llegará a su domicilio.

2° Si el cupón no llega a su domicilio podrá descargarlo directamente por la Web visitando www.bienco.com.co e ingresando al vínculo Arrendatarios con su número de cédula y la contraseña (0000), o comunicarse con nuestro Call Center y/o a través de nuestro correo callcenter@bienco.com.co para solicitar el envío del cupón por correo electrónico, también podrá pagar en línea a través de la opción pago PSE.

3° Si usted no puede acceder a las anteriores opciones, deberá acercarse directamente a nuestras oficinas para la expedición del cupón.

4° Tenga en cuenta que la falta de este documento no lo exime del pago de su obligación.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo Contactenos@bienco.com.co

Vanessa Giraldo
Equipo Servicio al Cliente
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER (SPA)
NIT. 805.000.082-4
Línea Nacional
+57 (320) 889 9956
WhatsApp
+ 57 310 372 7777

De: Stella Molano <stellamolanoave@gmail.com>
Enviado el: miércoles, 5 de enero de 2022 8:29 a. m.
Para: Contactenos@bienco.com.co
Asunto:

Buenos días

Por favor contactar conmigo de forma urgente para el pago del alquiler, me deben el pago de los servicios públicos y necesito saber cuánto es el deducible.

Teléfono: 3165341802

Apartamento en el peñón edificio Maria Jimena apto 101, es imposible tener respuesta de ustedes.

Luz Stella molano

6 adjuntos



recibo de pago gas.jpg
2944K



no saldos pendientes gases de occidente.PNG
15K



DERECHO DE PETICION BIENCO S.A.-INMOBILIARIA.pdf
436K



Gases de Occidente Duplicado Estado de Cuenta _ Factura.mhtml
2212K



PAGO SERVICIOS AGUA, ENERGIA,ALCANTARILLADO.docx
36K

 pago gas ddel mes de noviembre.docx
39K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>
Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:35

Correo 4 puesta en conocimiento a los abogados sobre el pago de los servicios y el derecho de peticion de entrega

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: lunes, 16 de enero de 2023 21:32

Para: gloriced.lucumi@affi.net <gloriced.lucumi@affi.net>; ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>; Larry Bahr <Larry@nontypicaloutdoorsales.com>

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

6 adjuntos



recibo de pago gas.jpg
2944K



no saldos pendientes gases de occidente.PNG
15K

 DERECHO DE PETICION BIENCO S.A.-INMOBILIARIA.pdf
436K

 Gases de Occidente Duplicado Estado de Cuenta _ Factura.mhtml
2212K

 PAGO SERVICIOS AGUA, ENERGIA,ALCANTARILLADO.docx
36K

 pago gas ddel mes de noviembre.docx
39K



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: anomalias en el apto 101 del edificio Maria Jimena y ahora pago de servicios publicos vencidos de 2 meses

2 mensajes

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 8:59

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

PRIMERO CORREO ELECTRONICO DE RECLAMACION DE DAÑOS**De:** luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 22 de diciembre de 2021 16:25**Para:** contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; serviciospublicos@bienco.com.co <serviciospublicos@bienco.com.co>**Asunto:** RV: anomalias en el apto 101 del edificio Maria Jimena y ahora pago de servicios publicos vencidos de 2 meses

Buenos días,

Conforme la reclamación del pago de los servicios públicos, sobre los cuales requiero el reintegro a la mayor brevedad posible, le anexo además el pago del gas, en la compañía gases de Occidente, de igual manera ya estaba solicitada la suspensión porque se adeudaban 2 meses.

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción realizada a través de pagos PSE de Bancolombia.

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS

Nro. de factura: 18997112058

Descripción del pago: Pago a través de PSE 18997112058

Nro. de referencia: 02

Nro. de referencia 2: 800167643

Nro. de referencia 3: 3520

Fecha y hora de la transacción: martes 21 de diciembre de 2021 09:39:40 AM

Nro. de comprobante: 0000071306

Valor pagado: \$ 31,958.00

Cuenta: *****9073

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: lunes, 20 de diciembre de 2021 21:02

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; serviciospublicos@bienco.com.co <serviciospublicos@bienco.com.co>

Asunto: RV: anomalias en el apto 101 del edificio Maria Jimena y ahora pago de servicios publicos vencidos de 2 meses

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Copia, Janeth Rendon

Buenas tardes,

Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicarle que el día de ayer 19 de diciembre de 2021, se presentó un funcionario de EMCALI, para proceder a dar corte a los servicios públicos, porque existía un vencimiento de los mismos de los siguientes meses:

1).- SEPTIEMBRE a OCTUBRE.....	\$ 354.201,00=
2).- OCTUBRE a NOVIEMBRE	\$ 185.131,00=
TOTAL:.....	\$ 539.332,00=

Al objeto de no permitir el corte de dichos servicios procedí a pagar la totalidad de los mismos, aun atendiendo que mi traslado al inmueble se efectuó el día 9 de noviembre de 2021, por lo tanto, solo me corresponden pagar la suma de \$ 83.395, que obedecen a los 14 días del mes de noviembre porque el corte es del 24 de noviembre.

Por favor en la medida de lo posible necesito se sirvan reintegrarme a la mayor brevedad posible el importe de (\$ 449.938).

Además, está pendiente por arreglar el armario del lavaplatos que tiene un muy mal olor y no puedo utilizarlo porque están oxidando mis utensilios de cocina, el armario principal tiene la madera podrida y totalmente deteriorada, no cierra porque le hicieron una reparación temporal, no tiene arreglo, las tejas del lavadero deben cambiarse están muy sucias y en mal estado de conservación.

Por favor solucionarme, todos los requerimientos, ya que todas las semanas es continua la necesidad de requerir a BIENCO, la solución de los mismos.

No siendo otro el motivo reciba un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
C.C 66.922.496

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: martes, 9 de noviembre de 2021 20:43

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>

Asunto: anomalias en el apto 101 del edificio Maria Jimena

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Copia, Janeth

Buenas tardes,

Comedidamente informo que el apto ubicado en la Carrera 3A-Oeste # 4-32, Apartamento 101-Edificio María Jimena, tiene varios elementos que deben ser reparados a la mayor brevedad posible los cuales son los siguientes:

- 1).- El Horno no tiene puerta, por lo tanto, resulta imposible el uso del mismo, por problemas de seguridad del elemento, ya que puede quemarse la persona que lo usa, y además estéticamente resulta descuidado y deteriorado.
- 2).- Debajo del Lavaplatos existe una humedad que ha dañado en mueble al cual se incorpora, tiene un mal olor y no permite el uso del espacio, porque puede dañar las ollas u otros elementos de cocina, ya que puede producir oxidación y además el olor no permite es desagradable.
- 3).- No sale agua caliente del lavaplatos
- 4).- El techo oanomalíasásticas de los patioedificioiores del lavadero y habitación principal están llenas de mugre, hojas, polvo, etc., eso hace que tenga una mala apariencia y además puede que el peso pueda romper los elementos plásticos de las tejas.
- 5).- El mueble que está en la salida al patio exterior tiene un azulejo roto en la punta, que puede causar un riesgo de corte a cualquier persona que transite o pase ya que está en punta.
- 6).- Hay algunas puertas de armarios descolgados, se deben cambiar las bisagras, porque de lo contrario con el uso las puertas pueden venirse al suelo.
- 7).- Dos de los pilotos automáticos de encendido de la estufa no funcionan hay que cambiarlos porque esta pierde funcionalidad.

Los daños más importantes son de la cocina porque no permiten dar funcionalidad a los elementos, por favor solucionarlos a la mayor brevedad posible.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

C.C. 66.922.496

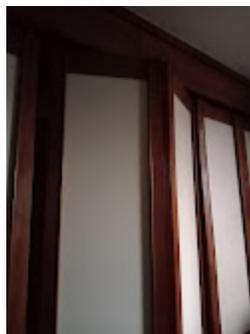
11 adjuntos



DAÑO 7.jpg
116K



DAÑO 6.jpg
205K



DAÑO 5.jpg
112K



DAÑO 2.jpg
121K



DAÑO 1.jpg
132K

JUSTIFICANTE DE PAGO DE SERVICIOS.gif

1K



FACTURA DE EMCALI VENCIDA DE MESES ANTERIORES A ALQUILER DE INMUEBLE.jpg
163K



FACTURA DE EMCALI VENCIDA.jpg
168K

 **DAÑO 4.html**
259K

 **DAÑO 3.html**
259K

 **JUSTIFICANTE DE PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS.docx**
12K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>
Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:01

CORREO ENVIADO A BIENCO DONDE SE PONE EN CONOCIMIENTO EL CORTE DE SERVICIOS POR FALTA DE PAGO- CORREO 2

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: lunes, 20 de diciembre de 2021 21:02

Para: contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; serviciospublicos@bienco.com.co <serviciospublicos@bienco.com.co>

Asunto: RV: anomalias en el apto 101 del edificio Maria Jimena y ahora pago de servicios publicos vencidos de 2 meses

[El texto citado está oculto]

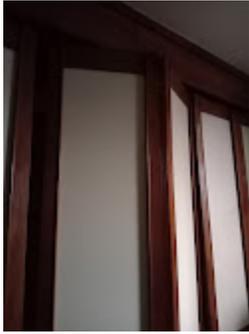
11 adjuntos



DAÑO 7.jpg
116K



DAÑO 6.jpg
205K



DAÑO 5.jpg
112K



DAÑO 2.jpg
121K



DAÑO 1.jpg
132K

JUSTIFICANTE DE PAGO DE SERVICIOS.gif
1K



FACTURA DE EMCALI VENCIDA DE MESES ANTERIORES A ALQUILER DE INMUEBLE.jpg
163K



FACTURA DE EMCALI VENCIDA.jpg
168K



DAÑO 4.html
259K



DAÑO 3.html
259K



JUSTIFICANTE DE PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS.docx
12K



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: Información Desocupación CRM:0014472

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:49

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO DE BIENCO DONDE FALTAN A LA VERDAD INDICANDO QUE YO ESTABA HACIENDO UN REQUERIMIENTO DE ENTREGA Y ERAN ELLOS QUIEN ME LO HABIAN REQUERIDO.

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 16 de enero de 2023 22:56**Para:** Gloriced Lucumi <gloriced.lucumi@affi.net>**Asunto:** RV: Información Desocupación CRM:0014472

4.- Requerimiento de entrega

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 16 de enero de 2023 21:38**Para:** gloriaced.lucumi@affi.net <gloriaced.lucumi@affi.net>**Asunto:** RV: Información Desocupación CRM:0014472

4 CORREO. requerimiento de entrega,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** martes, 17 de mayo de 2022 17:21**Para:** # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>**Asunto:** RE: Información Desocupación CRM:0014472

Buenos días,

Conforme su correo electrónico, me permito solicitar evidencia e información sobre el requerimiento de entrega y desocupación del inmueble sito en el edificio María Jimena del barrio el peñón, de la ciudad de Cali.

Por el contrario requiero que a la mayor brevedad posible se solucionen los daños ya relatados y desglosados desde el comienzo de la vigencia del contrato de alquiler.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

De: contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Enviado: lunes, 16 de mayo de 2022 22:24

Para: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: Información Desocupación CRM:0014472

Buena tarde Señor(a) Arrendatario(a)

Cordial Saludo

De acuerdo con su solicitud en relación con la entrega del inmueble, nos permitimos informar que a la fecha no evidenciamos el cumplimiento de los requisitos exigidos para la desocupación y entrega del mismo.

De acuerdo con lo anterior solicitamos confirmación d la entrega o si desiste de dicho procedimiento.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo contactenos@bienco.com.co .

MENSAJE IMPORTANTE: Por favor, no responda directamente a este correo electrónico. Este mensaje fue enviado desde una cuenta exclusiva de notificación que no admite respuestas.

Cordialmente,

SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

Carta de bienco, solicitando el inmueble

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:51

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

Bogotá D.C., 11 de Abril de 2022

GSC – () –11-04-2022

Señor(a)s

MOLANO RAVE LUZ STELLA

Arrendatario (a)

stella_colom@hotmail.comjaneth.rendon@bienco.com.co

CALI

REF: RESPUESTA NO RENOVACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR REPARACIONES INM 14902 -
[CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101](#) ED. MARIA JIMENA – CALI.

Reciba un cordial saludo:

En nuestra condición de administradores y consecuente arrendadores del inmueble de la referencia, nos permitimos dar contestación a su requerimiento y después de un minucioso análisis a su caso y de acuerdo al aval por el área de reparaciones, queremos informarle que de acuerdo a su solicitud el contrato de arrendamiento enunciado no será renovado, por lo anterior dicho contrato terminará el próximo 30/04/2022 razón por la cual solicitamos su colaboración para la desocupación total del inmueble y entrega en la referida fecha (si corresponde a días festivos, se pasara para el siguiente día hábil), sin lugar a ninguna indemnización por las partes.

A continuación, enviamos los requisitos que debe tener en cuenta para realizar la entrega formal:

1. Debe estar completamente a paz y salvo con todos los servicios que usted goza en el inmueble (Agua, Energía, Gas, Teléfono, Tv cable...), recibos que deben encontrarse sin facilidades de pagos pendientes por cancelar; si tiene administración a su cargo deberá presentar paz y salvo expedido por el administrador (no el último recibo de pago, cualquier saldo que deba ya sea recargos por moras o saldos de incrementos deberán ser cancelados previamente para poderle recibir el inmueble.).
2. Debe encontrarse a paz y salvo con Bienco S.A.S Inc.; por todo concepto al 30/04/2022.
3. El inmueble no debe presentar deterioro alguno, las paredes deben ser resanadas y pintadas; se recibirá con el inventario inicial, por lo tanto, si usted le ha realizado modificaciones al mismo las deberá corregir y dejarlo en el mismo estado en que se le entregó.
4. El inmueble debe estar totalmente desocupado, presentable y limpio; es oportuno que el día que usted realice la entrega en presencia de nuestro funcionario sean verificadas las lecturas de los consumos de los contadores y dejarlos por escrito en el acta de recibo, para que al momento de liquidarle se realice la cuenta en forma correcta.
5. Si el inmueble está sometido a Régimen de propiedad horizontal debe solicitar a la administración paz y salvo o estado de cuentas detallado a la fecha de entrega del inmueble con el fin de verificar que no existan saldos por pagar a su cargo. Este documento debe enviarlo al e-mail contactenos@bienco.com.co con antelación a la fecha de entrega.
6. Hacer llegar los recibos de servicios públicos con los que cuenta el inmueble (Energía, Acueducto, gas, Etc.), debidamente cancelados al correo electrónico contactenos@bienco.com.co, sobre los que se calculará el valor a cancelar por los servicios consumidos y no facturados por parte de las empresas de servicios públicos respectivas. (Deben ser escaneados a todo color y por las dos caras de forma que quede nítido, importante que el pago no tape ninguna parte de la factura, esto es que el pago sea escaneado aparte). Por este mismo medio le haremos llegar el cupón para el pago de la provisión de los servicios, el cual deberá entregar a nuestro funcionario junto con los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados el día de la entrega confirmada por ese mismo medio.

NOTA: Al Enviar las facturas anteriormente mencionadas indicar en el asunto del correo "Proceso de Entrega Inmueble INM 14902.

Los requisitos arriba mencionados son de estricto cumplimiento para efectuar la entrega, el incumplimiento de alguno

de los requisitos impedirá el recibo del mismo ocasionándole el pago del canon de arrendamiento, consumo de servicios públicos y cuotas de administración si las hay; hasta que el inmueble sea recibido por la inmobiliaria, aclarando que esto no implica que el contrato sea renovado.

Comprobante

de pago en línea



GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Nro. de factura: 53015534258

Descripción del pago: Pago a través de PSE 53015534258

Nro. de referencia: 02

Nro. de referencia 2: 8001676435

Nro. de referencia 3: 3520

Fecha y hora de la transacción: Martes 27 de Diciembre de 2022 07:44:13 AM

Nro. de comprobante: 0000083641

Valor pagado: \$ 17,938.00

Cuenta: *****9073

BANCOLOMBIA S.A. Establecimiento Bancario

VIGILADO por la Superintendencia Financiera de Colombia

VIGILADO

Bancolombia S.A.

Comuníquese con nuestra Sucursal Telefónica Bancolombia: Bogotá 343 0000 - Medellín 510 9000 - Cali 554 0505 - Barranquilla 361 8888 - Cartagena 693 4400 - Bucaramanga 697 2525 - Pereira 340 1213 - El resto del país 01 800 09 12345 - Sucursales Telefónicas en el exterior: España 900 995 717 - Estados Unidos 1866 379 9714, en caso de recibir una alerta o notificación de una transacción que presenta alguna irregularidad.

Bancolombia nunca le solicitará sus datos personales o de sus productos bancarios mediante vínculos de correo electrónico. En caso de recibir alguno, repórtelo de inmediato a correosospchoso@bancolombia.com



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: ENTREGA DE INMUEBLE EDIFICIO MARIA JIMENA APTO 101 BARRIO EL PEÑON

4 mensajes

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:46

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO DONDE LE COMUNICO A LOS ABOGADOS EL CORREO QUE REMITI A BIENCO PARA LA ENTREGA Y SOBRE EL CUAL HICIERON CASO OMISO

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 16 de enero de 2023 22:58**Para:** gloriced.lucumi@affi.net <gloriced.lucumi@affi.net>**Asunto:** RV: ENTREGA DE INMUEBLE EDIFICIO MARIA JIMENA APTO 101 BARRIO EL PEÑON

Estimada Gloria,

Le remito el correo donde pongo el bien inmueble a plena disposición de BIENCO, de fecha 29 de noviembre, es más requería un día por motivos de salud, y no se tomaron la molestia de contestar nunca.

Un saludo,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** martes, 29 de noviembre de 2022 15:03**Para:** Contactenos@bienco.com.co <contactenos@bienco.com.co>**Asunto:** ENTREGA DE INMUEBLE EDIFICIO MARIA JIMENA APTO 101 BARRIO EL PEÑON

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), Edificio María Jimena Apto 101

Conforme su requerimiento de entrega del bien inmueble sito en la ciudad de Cali, Barrio el peñón, edificio María Jimena, apto 101, en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), remito las facturas de pago de electricidad, agua, alcantarillado y gas.

Necesito solicitar se me permita entregar el inmueble el día viernes 3 de diciembre, el

apartamento será desocupado el día de mañana, pero por motivos de salud, requiero de un examen médico el día de mañana 30 de octubre., lo que me hace imposible comparecer a la entrega, además las normas de traslado del edificio saliente y entrante.

Queo atenta, reciban un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

Teléfono: 3165341802

C.C 66.922.496.

5 adjuntos



copia factura de gas.jpg

218K



20221129094452-duplicado-factura-servicios.pdf

85K



pago gas ddel mes de noviembre.docx

39K



PAGO SERVICIOS AGUA, ENERGIA,ALCANTARILLADO.docx

36K



Gases de Occidente Duplicado Estado de Cuenta _ Factura.mhtml

2212K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 14:31

[El texto citado está oculto]

5 adjuntos



copia factura de gas.jpg

218K

-  **20221129094452-duplicado-factura-servicios.pdf**
85K
-  **pago gas ddel mes de noviembre.docx**
39K
-  **PAGO SERVICIOS AGUA, ENERGIA,ALCANTARILLADO.docx**
36K
-  **Gases de Occidente Duplicado Estado de Cuenta _ Factura.mhtml**
2212K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>
Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:14

CORREO 11. PUESTA EN DISPOSICION DEL BIEN INMUEBLE

[El texto citado está oculto]

5 adjuntos



copia factura de gas.jpg
218K

-  **20221129094452-duplicado-factura-servicios.pdf**
85K
-  **pago gas ddel mes de noviembre.docx**
39K
-  **PAGO SERVICIOS AGUA, ENERGIA,ALCANTARILLADO.docx**
36K
-  **Gases de Occidente Duplicado Estado de Cuenta _ Factura.mhtml**
2212K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>
Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:16

CORREO 12- INSISTENCIA EN LA ENTREGA DEL INMUEBLE

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 7 de diciembre de 2022 12:02

Para: [Contactenos@bienco.com.co](mailto:contactenos@bienco.com.co) <contactenos@bienco.com.co>

Asunto: RE: ENTREGA DE INMUEBLE EDIFICIO MARIA JIMENA APTO 101 BARRIO EL PEÑON

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la Cra 3 A Oeste # 4-32, Edificio María Jimena Apto 101

Por favor indicarme a quien debo entregar las llaves de este inmueble, debo viajar el viernes y necesito una respuesta a la mayor brevedad posible.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

[El texto citado está oculto]



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: INM 14902 CRM:0032218

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:36

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

correo electronico remitiendo nuevamente a bienco el pago de los servicios publicos correo 5

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** martes, 27 de diciembre de 2022 12:58**Para:** [Contactenos@bienco.com.co](mailto:contactenos@bienco.com.co) <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>**Asunto:** RV: INM 14902 CRM:0032218

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

AREA JURIDICA

AREA ATENCIÓN AL CLIENTE

Comendidamente remito el pago de los servicios públicos, los cuales corresponden hasta el 30 de noviembre de 2022.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 26 de diciembre de 2022 20:39**Para:** # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>; juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>**Asunto:** RE: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

AREA JURIDICA

AREA ATENCIÓN AL CIIENTE

Esta respuesta de su compañía no contesta mi derecho de petición.

Bajo ninguna circunstancia voy a pagar alquiler del mes de diciembre y mucho menos una provisión de fondos del mes de noviembre por servicios públicos, cuando el bien inmueble esta en disposición de la compañía BIENCO, desde el día 29 de noviembre de 2022.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

DERECHO DE PETICION:

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), Edificio María Jimena Apto 101

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicar que las llaves se tendrán en disposición de entrega en mano hasta el día de mañana 16 de diciembre de 2022 a las 2 de tarde, ya que a las 7 de la noche salgo del país y no regreso hasta el mes de junio de 2023.

SEGUNDO. - Desde el día 29 de noviembre puse en disposición a la compañía BIENCO S.A., el inmueble arrendado, porque ya en el mes de marzo se me había requerido la devolución del inmueble porque la propietaria no realizaría las reparaciones necesarias de uso del inmueble.

TERCERO. - La compañía BIENCO S.A., intento que lo entregara en el mes de marzo, pero desistieron al quedar claro la falta de disponibilidad por mi parte para buscar un nuevo apartamento y el traslado.

CUARTO. - El correo electrónico el día 29 de noviembre de 2022, donde ponía en disposición de BIENCO, la entrega material del bien nunca se contestó.

QUINTO. - Un funcionario de la compañía BIENCO S.A., me llamo el día 5 de diciembre, diciéndome que se encontraba en la puerta del inmueble para recibirlo, lo que me causo asombro ya que siendo las 8:00 AM, nadie me había dicho que el señor FRANCISCO iba al inmueble. a recibirlo.

SEXTO. - El señor Francisco me indico que el inmueble no podía recibirlo porque los armarios estaban caídos, y que el apartamento tenía humedades y debía pintarlo, yo le indique que el motivo de que me pidieran el inmueble eran las malas condiciones del mismo en todos los aspectos, tanto de humedades y la madera podrida y deteriorada, y que la dueña lo iba a reparar desocupado.

SEPTIMO. - El día 7 de diciembre llame a BIENCO S.A., y me indicaron que ya me agendarían fecha para la entrega., siendo hasta el día de ayer 14 de diciembre de 2022, cuando me llamo un funcionario y me dijo que el señor FRANCISCO, iría el día de hoy 15 de diciembre a recibirlo.

OCTAVO. - El señor Francisco me llamo a las 6:30 AM, indicándome que nos encontraríamos a las 11 de la mañana, hora en la cual comparecí, en donde me indica que va proceder a recibir

el inmueble en las condiciones de entrega pero que debo pagar 9 días de alquiler del inmueble por el mes de diciembre y una provisión de fondos de \$ 450.000, para los servicios públicos., es decir aproximadamente 950.000, para poder recibir el inmueble.

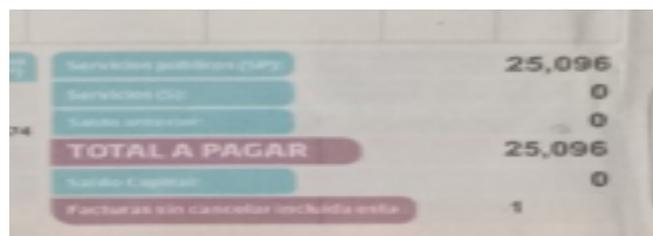
SOLICITUD DE DERECHO DE PETICIÓN.

PRIMERO. - Se debe recibir el inmueble el día de hoy, o a más tardar el día de mañana 16 de diciembre porque salgo del país por espacio de 5 meses, ya que bajo ninguna circunstancia debo pagar 9 días del canon de arrendamiento del inmueble, porque el bien inmueble fue requerido por la inmobiliaria BIENCO S.A., y se puso en disposición desde el día 29 de noviembre de 2022.

SEGUNDO. - Los servicios públicos con provisión de fondos de \$ 450.000, no tienen un valor coherente, ya que conforme los recibos que remití desde el mismo día 29 de noviembre de 2022, copia:

Esta es tu factura	
CONTRATO	256960
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Noviembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION	Noviembre 10-2022

Gas:



Servicios públicos (gas)	25,096
Servicios (gas)	0
Tarifa (gas)	0
TOTAL A PAGAR	25,096
Tarifa (gas)	0
Facturas sin cancelar (gas)	1

Este valor no supera los \$ 300.000, entonces no es asumible una provisión de fondos de dicho valor.

TERCERO- El incumplimiento de la compañía BIENCO S.A., es absolutamente acreditado, respecto del contrato de arrendamiento, desde el inicio del mismo, con un inmueble en muy malas condiciones de habitabilidad y sobre las cuales hicieron caso omiso y como no pudo ser de otra forma hasta su recepción, por lo tanto, se requiere la recepción inmediata del mismo, o si no se procederá a la puesta a disposición de BIENCO S.A, de las llaves del inmueble en el propio buzón del edificio María Jimena.

Quedo atenta a esa forma o la puesta a disposición judicial de las llaves.

Un saludo respetuoso.

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

De: contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Enviado: lunes, 26 de diciembre de 2022 20:02

Para: juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>; stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Cc: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Cali, diciembre 26 del 2022

Señor (a).
MOLANO RAVE LUZ STELLA
stella_colom@hotmail.com
juda15991080@gmail.com
Arrendatario

Cordial saludo

Le notificamos que, se programó la ENTREGA del inmueble para el día 27 de diciembre 2022 a las 11:00 AM

Se generará el cupón de provisión y canon diciembre, los cuales deberá pagar y entregar a nuestro funcionario junto con los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados el día de la entrega.

Formulario de factura de servicios públicos de EMCALI. Incluye secciones para ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGIA, y TASA SEGURIDAD (TS). Muestra detalles de consumo, tarifas, y el total a pagar de \$256,056.00.

Interfaz de usuario de EMCALI. Incluye el logo de EMCALI, menú de navegación (Atención al Usuario, Transparencia, Acueducto, Energía, Telecomunicaciones, Portal Servicios), un mensaje de bienvenida, un botón 'SELECCIONAR OTRO CONTRATO', y una tabla de facturas del contrato 256960.

Nota:

Adjunto enviamos facturas pendientes de pago, teniendo en cuenta la facturación del mes anterior se liquida provisión septiembre 24 a octubre 25/2022

Por favor tener en cuenta que sí no realiza la entrega en esa fecha, la reprogramación le generará cobro adicional de canon mes diciembre.

Tener presente envió los requisitos que debe tener en cuenta para realizar la entrega formal:

MENSAJE IMPORTANTE: Por favor, no responda directamente a este correo electrónico. Este mensaje fue enviado desde una cuenta exclusiva de notificación que no admite respuestas.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo contactenos@bienco.com.co

Atentamente,

Deicy Jiménez
Gestor back operativo



SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER
NIT. 805.000.082-4

2 adjuntos

 **Comprobante de pago en linea (4).pdf**
12K

 **Pagos Emcali.html**
11K



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: AFFI CARTA ALISTAMIENTO COBRO JURIDICO - LUZ STELLA MOLANO RAVE

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:40

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

otro correo de contestacion a ABOGADOS indicando intento de apropiacion indebida

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 2 de febrero de 2023 17:40**Para:** Mayerli Tatiana Arango Miranda <tatiana.arango@affi.net>**Asunto:** Re: AFFI CARTA ALISTAMIENTO COBRO JURIDICO - LUZ STELLA MOLANO RAVE

Demanda ante la superintendencia de industria y comercio, primero frente a la inmobiliaria Bienco y segundo frente a ustedes por acoso y intento de apropiación indebida DE UN DINERO QUE NO ADEUDO BAJO NINGUN CONXEPTO .

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

De: Mayerli Tatiana Arango Miranda <tatiana.arango@affi.net>**Enviado:** jueves, 2 de febrero de 2023 17:23**Para:** stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>**Asunto:** RV: AFFI CARTA ALISTAMIENTO COBRO JURIDICO - LUZ STELLA MOLANO RAVE

Santiago de Cali, febrero 02 de 2023

Señor(a)

LUZ STELLA MOLANO RAVE

66922496

CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA

CALI

ASUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS INMUEBLE UBICADO EN CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA CALI.

Hemos evidenciado que a la fecha persiste la mora en la obligación citada en el asunto, a pesar de los múltiples requerimientos, mediante gestión escrita y telefónica, con el objetivo de definir con usted el pago, la normalización de la cuenta, no ha sido posible, por el contrario, no muestra voluntad de pago.

El incumplimiento de la obligación, le ha ocasionado mayores costos y un desmejoramiento de su moralidad comercial, generado por el reporte en centrales de riesgo, a esto se le suma el traslado a una etapa de cobro más avanzada.

Pago inmediato: \$ 6,529,437

Lo invitamos a normalizar la obligación. El pago puede realizarse a través de www.affi.net pago **PSE** (Tarjetas Débito o Crédito), oficinas del **BANCO DE BOGOTA** cuenta de ahorros **180701336** a **nombre de Patrimonios Autónomos Credicorp**, Corresponsales Bancarios del **BANCO DE BOGOTA y EFACTY** convenio **2247**, a nombre de **Afianzadora Nacional S.A**, por cualquier medio de pago debe indicar la referencia de pago **No. 001100101292754**.

Para mayor información comunicarse a las 602 4852500 opción 4 o al whatsapp 3226712590

RECUERDE QUE EL ADECUADO MANEJO DE SUS OBLIGACIONES ES SU MEJOR REFERENCIA COMERCIAL Y FINANCIERA

Cordialmente,



Tatiana Arango

Asesora de Cartera

E: Tatiana.arango@affi.net

T: 602-4852500

whatsapp : +57 3226712559

Ext: 147

www.affi.net



De: Alejandro Gueso Ayala

Enviado el: martes, 31 de enero de 2023 4:48 p. m.

Para: stella_colom@hotmail.com

Asunto: AFFI CARTA ALISTAMIENTO COBRO JURIDICO - LUZ STELLA MOLANO RAVE

Santiago de Cali, enero 31 de 2023

Señor(a)

LUZ STELLA MOLANO RAVE

66922496

CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA

CALI

ASUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS INMUEBLE UBICADO EN CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA CALI.

Hemos evidenciado que a la fecha persiste la mora en la obligación citada en el asunto, a pesar de

los múltiples requerimientos, mediante gestión escrita y telefónica, con el objetivo de definir con usted el pago, la normalización de la cuenta, no ha sido posible, por el contrario, no muestra voluntad de pago.

El incumplimiento de la obligación, le ha ocasionado mayores costos y un desmejoramiento de su moralidad comercial, generado por el reporte en centrales de riesgo, a esto se le suma el traslado a una etapa de cobro más avanzada, en la que se hará efectiva el cien por ciento de la cláusula penal.

Pago inmediato: \$ 6,529,437

Lo invitamos a normalizar la obligación. El pago puede realizarse a través de www.affi.net pago **PSE** (Tarjetas Débito o Crédito), oficinas del **BANCO DE BOGOTA** cuenta de ahorros **180701336** a nombre de **Patrimonios Autónomos Credicorp**, Corresponsales Bancarios del **BANCO DE BOGOTA y EFECTY** convenio **2247**, a nombre de **Afianzadora Nacional S.A.**, por cualquier medio de pago debe indicar la referencia de pago **No. 001100101292754**.

Para mayor información comunicarse a las 602 4852500 opción 4 o al whatsapp 3226712590

RECUERDE QUE EL ADECUADO MANEJO DE SUS OBLIGACIONES ES SU MEJOR REFERENCIA COMERCIAL Y FINANCIERA

Cordialmente,



Alejandro Grueso

Asesor de cartera

E: alejandrogueso@affi.net

T: 602-4852500 Ext 151

W: +57 322 671 2590

www.affi.net



   @affilatam



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: RESPUESTA DERECHO DE PETICION INMUEBLE 14902 PQS352306
CRM:0032310

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:42

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

contestacion a derecho de peticion, donde hablan de 16 de enero, todo es absurdo, el derecho de petición era del 15 de diciembre

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 26 de enero de 2023 23:18**Para:** ramirezjaime@gmail.com <ramirezjaime@gmail.com>**Asunto:** Rv: RESPUESTA DERECHO DE PETICION INMUEBLE 14902 PQS352306
CRM:0032310

Buenas tardes señor Jaime

Por favor indíqueme su número de WhatsApp, creo que mi situación con la compañía Bienco S.A., es muy similar a la suya, y creo que debo instar a la mayor brevedad una demanda ante industria y comercio, ojalá que fuera colectiva.

Un saludo respetuoso,

Luz Stella Molano Rave
Abogada

Teléfono 3165341802

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 26 de enero de 2023 22:56**Para:** # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>**Asunto:** Re: RESPUESTA DERECHO DE PETICION INMUEBLE 14902 PQS352306
CRM:0032310

Buenas tardes,

Cómo no puede ser de otra manera me dirijo desde mañana a la superintendencia de industria y comercio, no es posible seguir dilatando más ese proceso judicial, ojalá que sus argumentos puedan establecer que su compañía cumplió con el contrato de arrendamiento.

Así mismo indicarle que no es uno, sino varios los derechos fundamentales que su compañía ha vulnerado y más aún siguen vulnerando, cuando es evidente que me están acosando para que entregue unos importes económicos los cuales no debo, bajo ningún concepto, actividad en la cual usted está participando al desconocer todo lo que se le ha dado a conocer.

Por lo tanto es extemporánea su contestación y ello acarrea una contestación positiva frente a mi derecho de petición el cual se presentó en tiempo y forma..

Sirva la presente contestación como derecho de petición al objeto de requerir copia del contrato de arrendamiento para poder establecer la demanda judicial, ya que jamás se me remitió copia.

Otro de los incumplimientos reiterados de la compañía a la cual usted representa.

No siento otro el motivo reciba. Un respetuoso saludos

Luz Stella Molano Rave
Abogada

De: contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Enviado: jueves, 26 de enero de 2023 21:01

Para: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: RESPUESTA DERECHO DE PETICION INMUEBLE 14902 PQS352306 CRM:0032310

Santiago de Cali, Enero 26 del 2023

Señora

MOLANO RAVE LUZ STELLA

Arrendataria

Dirección del Inmueble: CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA

Correo: stella_colom@hotmail.com

CALI

REF.- RESPUESTA DERECHO DE PETICION

INMUEBLE: 14902

PQS 352306

RESPUESTA :

Cordialmente nos permitimos dar alcance a su escrito del pasado 16 de enero del 2023, no sin antes manifestarle que SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SPA INC SAS no es una entidad de derecho público y como empresa del sector particular no brinda un servicio público esencial como tampoco se evidencia en el caso que nos ocupa la vulneración o puesta en riesgo de un derecho fundamental razón por la cual no nos comprometen los términos del artículo 23 de la Constitución Política establecidos para dar respuesta a las peticiones en el plazo allí señalado.

Lo anterior no significa que desconocemos nuestra obligación de pronunciarnos frente a las peticiones que nos eleven nuestros clientes de manera oportuna y es por ello que nos referimos a su escrito en los siguientes términos.

CORDIALMENTE

MAYERLI MERA ABADIA

ANALISTA JURIDICO



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: NOTIFICACION MORA

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:40

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

nueva contestacion a otro abogado indicandole el acoso e intento de apropiacion indebida

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** jueves, 23 de febrero de 2023 16:55**Para:** Aida Marina Camacho Cataño <aida.camacho@affi.net>**Asunto:** RE: NOTIFICACION MORA

Señora:

AIDA MARINA CAMACHO CATAÑO.

Nuevamente pongo en su conocimiento el inminente proceso pela por acoso e intento de apropiacion indebida, de una cantidad economica que no adeudo.

A la compañía BIENCO S.A., no le debo nada en conformidad con el contrato de arrendamiento, puse el bien inmueble a disposicion desde el mismo dia que se me exigio, y pague hasta el ultimo recibo de mi estadia en el inmueble.

Ustedes como empresa de cobros deben percatarse de la realidad juridica de lo que reclaman, por lo tanto no es procedente que me acosen por cantidades economicas que no adeudo.

Si tiene algo que quiera conocer en profundidad con el asunto que me ataño, la invito a que me llame via whatsapp, para poder volver a remitir a su compañía todos los incumplimiento y desaciertos de la compañía que usted representa, son aproximadamente 30 correos, y tres derechos de peticióñ, todos sin contestacióñ, sobre daños, sobre inundaciones, sobre cortos electricos, sobre cobros indebidos de facturas etc..., de lo contrario si sigue esta persecucion, no tendre mas opciones que irme a todos los organos jurisdiccionales posibles para que cese esta situacióñ.

Cordialmente,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

Teléfono: 3165341802.

De: Aida Marina Camacho Cataño <aida.camacho@affi.net>**Enviado:** jueves, 23 de febrero de 2023 13:33**Para:** stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: NOTIFICACION MORA

Santiago de Cali, febrero 23 de 2023

Señor(a):

LUZ STELLA MOLANO RAVE

66922496

CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA

CALI

ASUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS INMUEBLE UBICADO EN LA CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA

Hemos evidenciado que a la fecha persiste la mora en la obligación citada en el asunto, a pesar de los múltiples requerimientos, mediante gestión escrita y telefónica, con el objetivo de definir con usted el pago, la normalización de la cuenta, no ha sido posible, por el contrario, no muestra voluntad de pago

El incumplimiento de la obligación, le ha ocasionado mayores costos y un desmejoramiento de su moralidad comercial, generado por el reporte en centrales de riesgo, a esto se le suma el traslado a una etapa de cobro más avanzada, en la que se hará efectiva el cien por ciento de la cláusula penal.

Lo invitamos a normalizar la obligación. El pago puede realizarse a través de www.affi.net pago **PSE** (Tarjetas Débito o Crédito), oficinas del **BANCO DE BOGOTA** cuenta de ahorros **180701336** a nombre de **Patrimonios Autónomos Credicorp**, Corresponsales Bancarios del **BANCO DE BOGOTA y EFECTY** convenio **2247**, a nombre de **Afianzadora Nacional S.A**, por cualquier medio de pago debe indicar la referencia de pago No. **001100101292754**

Para mayor información comunicarse al 602 4852500 opciones 1 o 2.

RECUERDE QUE EL ADECUADO MANEJO DE SUS OBLIGACIONES ES SU MEJOR REFERENCIA COMERCIAL Y FINANCIERA

Cordialmente,



Aida Camacho
Gestora de Cartera

E: aida.camacho@affi.net

T: 602-4852500

Ext: 158

www.affi.net



@affilatam



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: NOTIFICACION IMPORTANTE

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 9:39

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

contestacion frente al acoso de BIENCO, a través de sus abogados correo 6

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** miércoles, 1 de marzo de 2023 16:36**Para:** Mayerli Tatiana Arango Miranda <tatiana.arango@affi.net>**Asunto:** RE: NOTIFICACION IMPORTANTE

Buenos días,

Este correo electrónico ya está contestado de forma personal a través de llamada de whatsapp, en donde le he comunicado a usted la inexistencia de deuda con la compañía BIENCO, y el inminente proceso judicial que viene en marcha para que se me respete mi vida crediticia y se suspenda el acoso al que me están sometiendo, sin olvidar la demanda ante la Superintendencia de Industria y Comercio y un intento de apropiación indebida de la compañía BIENCO S.A.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: Mayerli Tatiana Arango Miranda <tatiana.arango@affi.net>**Enviado:** martes, 28 de febrero de 2023 15:22**Para:** stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>**Asunto:** NOTIFICACION IMPORTANTE

Santiago de Cali, febrero 28 de 2023

Señor(a)

**LUZ STELLA MOLANO RAVE
66922496**

**CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA
CALI**

**ASUNTO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIA SOCIEDAD PRIVADA DEL
ALQUILER SAS INMUEBLE UBICADO EN CR 3 A OESTE 4 32 AP 101 ED MARIA JIMENA CALI.**

Hemos evidenciado que a la fecha persiste la mora en la obligación citada en el asunto, a pesar de los múltiples requerimientos, mediante gestión escrita y telefónica, con el objetivo de definir con usted el pago, la normalización de la cuenta, no ha sido posible, por el contrario, no muestra voluntad de pago.

El incumplimiento de la obligación, le ha ocasionado mayores costos y un desmejoramiento de su moralidad comercial, generado por el reporte en centrales de riesgo, a esto se le suma el traslado a una etapa de cobro más avanzada.

Pago inmediato: \$ 6,529,437

Lo invitamos a normalizar la obligación. El pago puede realizarse a través de www.affi.net pago **PSE** (Tarjetas Débito o Crédito), oficinas del **BANCO DE BOGOTA** cuenta de ahorros **180701336** a **nombre de Patrimonios Autónomos Credicorp**, Corresponsales Bancarios del **BANCO DE BOGOTA y EFECTY** convenio **2247**, a nombre de **Afianzadora Nacional S.A**, por cualquier medio de pago debe indicar la referencia de pago **No. 001100101292754**.

Para mayor información comunicarse a las 602 4852500 opción 4 o al whatsapp 3226712590

RECUERDE QUE EL ADECUADO MANEJO DE SUS OBLIGACIONES ES SU MEJOR REFERENCIA COMERCIAL Y FINANCIERA

Cordialmente,



Tatiana Arango

Asesora de Cartera

E: Tatiana.arango@affi.net

T: 602-4852500

whatsapp : +57 3226712559

Ext: 147

www.affi.net





ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: INM 14902 CRM:0032218

2 mensajes

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:28

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO 18- REMISION NUEVAMENTE DE SERVICIOS PUBLICOS**De:** luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** martes, 27 de diciembre de 2022 12:58**Para:** [Contactenos@bienco.com.co](mailto:contactenos@bienco.com.co) <contactenos@bienco.com.co>; janeth.rendon@bienco.com.co <janeth.rendon@bienco.com.co>; Callcenter Bienco <callcenterbienco@bienco.com.co>**Asunto:** RV: INM 14902 CRM:0032218

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

AREA JURIDICA

AREA ATENCIÓN AL CLIENTE

Comedidamente remito el pago de los servicios públicos, los cuales corresponden hasta el 30 de noviembre de 2022.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 26 de diciembre de 2022 20:39**Para:** # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>; juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>**Asunto:** RE: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

AREA JURIDICA

AREA ATENCIÓN AL CLIENTE

Esta respuesta de su compañía no contesta mi derecho de petición.

Bajo ninguna circunstancia voy a pagar alquiler del mes de diciembre y mucho menos una provisión de fondos del mes de noviembre por servicios públicos, cuando el bien inmueble esta en disposición de la compañía BIENCO, desde el día 29 de noviembre de 2022.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

DERECHO DE PETICION:

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), Edificio María Jimena Apto 101

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicar que las llaves se tendrán en disposición de entrega en mano hasta el día de mañana 16 de diciembre de 2022 a las 2 de tarde, ya que a las 7 de la noche salgo del país y no regreso hasta el mes de junio de 2023.

SEGUNDO. - Desde el día 29 de noviembre puse en disposición a la compañía BIENCO S.A., el inmueble arrendado, porque ya en el mes de marzo se me había requerido la devolución del inmueble porque la propietaria no realizaría las reparaciones necesarias de uso del inmueble.

TERCERO. - La compañía BIENCO S.A., intento que lo entregara en el mes de marzo, pero desistieron al quedar claro la falta de disponibilidad por mi parte para buscar un nuevo apartamento y el traslado.

CUARTO. - El correo electrónico el día 29 de noviembre de 2022, donde ponía en disposición de BIENCO, la entrega material del bien nunca se contestó.

QUINTO. - Un funcionario de la compañía BIENCO S.A., me llamo el día 5 de diciembre, diciéndome que se encontraba en la puerta del inmueble para recibirlo, lo que me causo asombro ya que siendo las 8:00 AM, nadie me había dicho que el señor FRANCISCO iba al inmueble. a recibirlo.

SEXTO. - El señor Francisco me indico que el inmueble no podía recibirlo porque los armarios estaban caídos, y que el apartamento tenía humedades y debía pintarlo, yo le indique que el motivo de que me pidieran el inmueble eran las malas condiciones del mismo en todos los aspectos, tanto de humedades y la madera podrida y deteriorada, y que la dueña lo iba a reparar desocupado.

SEPTIMO. - El día 7 de diciembre llame a BIENCO S.A., y me indicaron que ya me agendarían fecha para la entrega., siendo hasta el día de ayer 14 de diciembre de 2022, cuando me llamo un funcionario y me dijo que el señor FRANCISCO, iría el día de hoy 15 de diciembre a recibirlo.

OCTAVO. - El señor Francisco me llamo a las 6:30 AM, indicándome que nos encontraríamos a las 11 de la mañana, hora en la cual comparecí, en donde me indica que va proceder a recibir

el inmueble en las condiciones de entrega pero que debo pagar 9 días de alquiler del inmueble por el mes de diciembre y una provisión de fondos de \$ 450.000, para los servicios públicos., es decir aproximadamente 950.000, para poder recibir el inmueble.

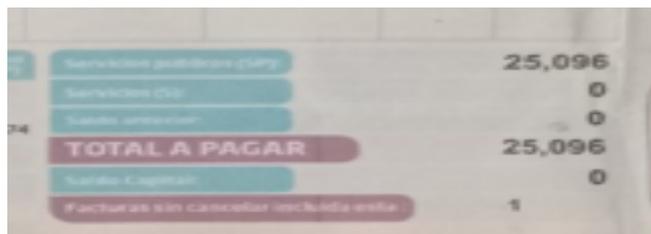
SOLICITUD DE DERECHO DE PETICIÓN.

PRIMERO. - Se debe recibir el inmueble el día de hoy, o a más tardar el día de mañana 16 de diciembre porque salgo del país por espacio de 5 meses, ya que bajo ninguna circunstancia debo pagar 9 días del canon de arrendamiento del inmueble, porque el bien inmueble fue requerido por la inmobiliaria BIENCO S.A., y se puso en disposición desde el día 29 de noviembre de 2022.

SEGUNDO. - Los servicios públicos con provisión de fondos de \$ 450.000, no tienen un valor coherente, ya que conforme los recibos que remití desde el mismo día 29 de noviembre de 2022, copia:

Esta es tu factura	
CONTRATO	256960
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Noviembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION	Noviembre 10-2022

Gas:



Servicios públicos (gas)	25,096
Servicios (gas)	0
Tarifa (gas)	0
TOTAL A PAGAR	25,096
Tarifa (gas)	0
Facturas sin cancelar (gas)	1

Este valor no supera los \$ 300.000, entonces no es asumible una provisión de fondos de dicho valor.

TERCERO- El incumplimiento de la compañía BIENCO S.A., es absolutamente acreditado, respecto del contrato de arrendamiento, desde el inicio del mismo, con un inmueble en muy malas condiciones de habitabilidad y sobre las cuales hicieron caso omiso y como no pudo ser de otra forma hasta su recepción, por lo tanto, se requiere la recepción inmediata del mismo, o si no se procederá a la puesta a disposición de BIENCO S.A, de las llaves del inmueble en el propio buzón del edificio María Jimena.

Quedo atenta a esa forma o la puesta a disposición judicial de las llaves.

Un saludo respetuoso.

LUZ STELLA MOLANO RAVE

ABOGADA

De: contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Enviado: lunes, 26 de diciembre de 2022 20:02

Para: juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>; stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Cc: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Cali, diciembre 26 del 2022

Señor (a).
MOLANO RAVE LUZ STELLA

stella_colom@hotmail.com

juda15991080@gmail.com

Arrendatario

Cordial saludo

Le notificamos que, se programó la **ENTREGA** del inmueble para el **día 27 de diciembre 2022 a las 11:00 AM**

Se generará el cupón de provisión y canon diciembre, los cuales deberá pagar y entregar a nuestro funcionario junto con los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados el día de la entrega.

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. S.P. NI: 890.399.003-4
ROS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 C.C. No: 8050219600

CONTRATO 256960
TOTAL A PAGAR \$ 256,056.00
FECHA DE VENCIMIENTO Diciembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION Diciembre 13-2022

ACUEDUCTO

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONTRIBUCION	TOTAL A PAGAR
Consumo de Agua (50%)	9.00	2,939.99	26,459.91	(2,500.00)	23,959.91
Impuesto de Mera (5.00%)					1,197.79
Impuesto al Predio					48.30
TOTAL					25,195.99

ALCANTARILLADO

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONTRIBUCION	TOTAL A PAGAR
Consumo de Agua (50%)	9.00	3,028.99	27,260.91	(3,000.00)	24,260.91
Impuesto de Mera (5.00%)					1,197.79
Impuesto al Predio					48.30
TOTAL					25,506.99

ENERGIA

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CONTRIBUCION	TOTAL A PAGAR
Consumo de Energía Activa	83.00	734.70	60,986.47	(12,100.00)	48,886.47
Impuesto de Mera (5.00%)					2,444.32
Impuesto al Predio					56.17
TOTAL					51,386.96

ULTIMO PAGO

CONCEPTO	VALOR
Reserva al Fideicomiso	172,125.20
Por valor de Bienes	63,306.13
Reserva de Bienes	15,624.67
TOTAL	251,055.99

TOTAL A PAGAR ESTE MES \$ 256,056.00

EMCALI | Atención al Usuario | Transparencia | Acueducto | Energía | Telecomunicaciones | Portal Servicios

Apreciado usuario, en caso de no encontrar su factura, puede consultar las fechas en las cuales estarán disponibles, según el ciclo que aparece en la parte superior de la factura.

Por favor validar las fechas de disponibilidad de facturas en el siguiente Link: <https://www.emcali.com.co/web/guest/reparto-de-facturas>.

SELECCIONAR OTRO CONTRATO

Facturas del contrato 256960

Periodo	Valor	Fecha vencimiento	Fecha pago	Opciones de descarga
Diciembre-2022	\$256,056	22/12/2022	PAGAR	DESCARGAR PDF
Noviembre-2022	\$264,363	22/11/2022	28/11/2022	DESCARGAR PDF
Octubre-2022	\$272,870	25/10/2022	27/10/2022	DESCARGAR PDF

Nota:

Adjunto enviamos facturas pendientes de pago, teniendo en cuenta la facturación del mes anterior se liquida provisión septiembre 24 a octubre 25/2022

Por favor tener en cuenta que sí no realiza la entrega en esa fecha, la reprogramación le generará cobro adicional de canon mes diciembre.

Tener presente envió los requisitos que debe tener en cuenta para realizar la entrega formal:

MENSAJE IMPORTANTE: Por favor, no responda directamente a este correo electrónico. Este mensaje fue enviado desde una cuenta exclusiva de notificación que no admite respuestas.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo contactenos@bienco.com.co

Atentamente,

Deicy Jiménez
Gestor back operativo



SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER
NIT. 805.000.082-4

2 adjuntos

 **Comprobante de pago en linea (4).pdf**
12K

 **Pagos Emcali.html**
11K

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>
Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:41

CORREO 22- anexo pago servicios nuevamente

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

Enviado: lunes, 16 de enero de 2023 21:34

Para: gloriced.lucumi@affi.net <gloriced.lucumi@affi.net>

Asunto: RV: INM 14902 CRM:0032218

2 correo con los pagos de los servicios públicos

LUZ STELLA MOLANO RAVE

[El texto citado está oculto]

2 adjuntos

 **Comprobante de pago en linea (4).pdf**
12K



Pagos Emcali.html
11K



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: Notificación de creación de solicitud - Solicitante PQS341778 CRM:0121096

1 mensaje

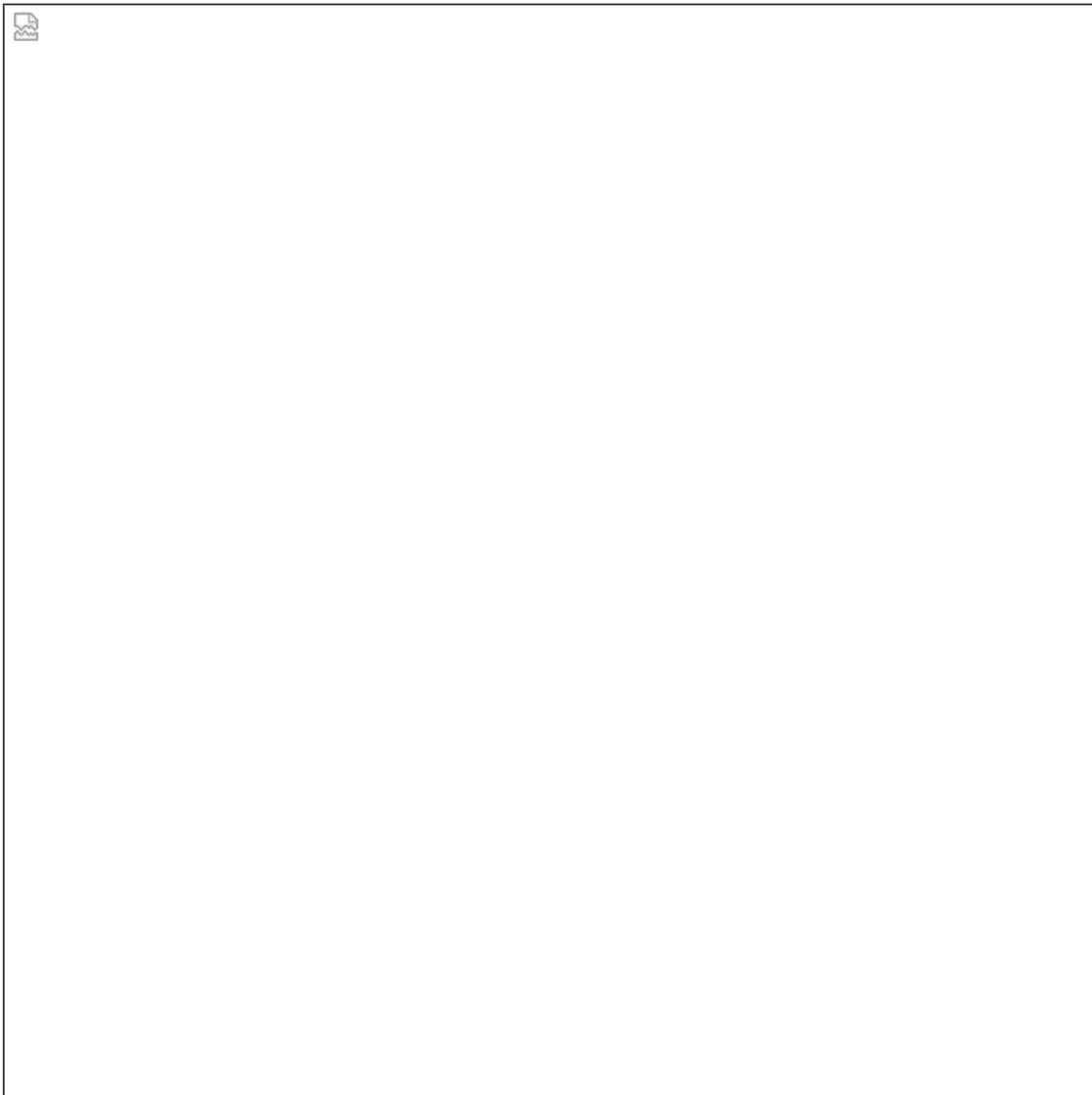
luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:20

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO 14, JUSTIFICANTE DE RECEPCION DE DERECHO DE PETICION POR BIENCO

De: no_reply=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <no_reply=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de Sociedad Privada Del Alquiler # <no_reply@spagrupoinmobiliario.com>**Enviado:** viernes, 16 de diciembre de 2022 13:18**Para:** MOLANO RAVE LUZ STELLA <stella_colom@hotmail.com>**Asunto:** Notificación de creación de solicitud - Solicitante PQS341778 CRM:0121096



Señor (a) MOLANO RAVE LUZ STELLA

REF: Notificación de creación de una solicitud

Nos permitimos informarle que ha radicado la siguiente solicitud:

Ítem	Descripción
PQRS	PQS341778
Inmueble	14902
Dirección	CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA
Ciudad	
Tema	017021 Derechos de petición
Descripción	De: luz stella molano rave Enviado el: jueves, 15 de diciembre de 2022 1:59 p. m.

	<p>Para: Callcenter Bienco ; contactenos@bienco.com.co; Janeth Rendon Morales ; Larry Bahr Asunto: RE: Fwd: DERECHO DE PETICION A BIENCO POR INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ALQUILER DEL INMUEBLE LOCALIZADO EN EL EDIFICIO MARIA JIMENA DEL BARRIO EL PEÑON DE CALI</p> <p>Señores: BIENCO INMOBILIARIA AREA JURIDICA AREA ATENCIÓN AL CIIENTE</p> <p>Referencia: ASUNTO: Entrega de inmueble Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE Cédula: 66.922.496 Inmueble: Apto en la Cra 3 A Oeste # 4-32, Edificio María Jimena Apto 101</p> <p>Karen Parra - Radicaciones</p>
Tipo	Petición
Fecha de creación	16/12/2022 8:17 a.m.

Cordialmente,

Equipo SPA



NIT. 805.000.082-4



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

RV: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 15:26

Para: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

CORREO 17- NEGANDOSE A PAGAR EL MES DE DICIEMBRE Y SERVICIOS DEL MES DE DICIEMBRE EL BIEN ESTABA EN DISPOSICION DESDE EL 29 DE NOVIEMBRE

De: luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>**Enviado:** lunes, 26 de diciembre de 2022 20:39**Para:** # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>; juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>**Asunto:** RE: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Señores:

BIENCO INMOBILIARIA

AREA JURIDICA

AREA ATENCIÓN AL CIENTE

Esta respuesta de su compañía no contesta mi derecho de petición.

Bajo ninguna circunstancia voy a pagar alquiler del mes de diciembre y mucho menos una provisión de fondos del mes de noviembre por servicios públicos, cuando el bien inmueble esta en disposición de la compañía BIENCO, desde el día 29 de noviembre de 2022.

Un saludo respetuoso,

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

DERECHO DE PETICION:

Referencia:

ASUNTO: Entrega de inmueble

Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Cédula: 66.922.496

Inmueble: Apto en la [Cra 3 A Oeste # 4-32](#), Edificio María Jimena Apto 101

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en [Carrera 3A-Oeste # 4-32](#), procedo a comunicar que las llaves se tendrán en disposición de entrega en mano hasta el día de mañana 16 de diciembre de 2022 a las 2 de tarde, ya que a las 7 de la noche salgo del país y no regreso hasta el mes de junio de 2023.

SEGUNDO. - Desde el día 29 de noviembre puse en disposición a la compañía BIENCO S.A., el inmueble arrendado, porque ya en el mes de marzo se me había requerido la devolución del inmueble porque la propietaria no realizaría las reparaciones necesarias de uso del inmueble.

TERCERO. - La compañía BIENCO S.A., intento que lo entregara en el mes de marzo, pero desistieron al quedar claro la falta de disponibilidad por mi parte para buscar un nuevo apartamento y el traslado.

CUARTO. - El correo electrónico el día 29 de noviembre de 2022, donde ponía en disposición de BIENCO, la entrega material del bien nunca se contestó.

QUINTO. - Un funcionario de la compañía BIENCO S.A., me llamo el día 5 de diciembre, diciéndome que se encontraba en la puerta del inmueble para recibirlo, lo que me causo asombro ya que siendo las 8:00 AM, nadie me había dicho que el señor FRANCISCO iba al inmueble. a recibirlo.

SEXTO. - El señor Francisco me indico que el inmueble no podía recibirlo porque los armarios estaban caídos, y que el apartamento tenía humedades y debía pintarlo, yo le indique que el motivo de que me pidieran el inmueble eran las malas condiciones del mismo en todos los aspectos, tanto de humedades y la madera podrida y deteriorada, y que la dueña lo iba a reparar desocupado.

SEPTIMO. - El día 7 de diciembre llame a BIENCO S.A., y me indicaron que ya me agendarían fecha para la entrega., siendo hasta el día de ayer 14 de diciembre de 2022, cuando me llamo un funcionario y me dijo que el señor FRANCISCO, iría el día de hoy 15 de diciembre a recibirlo.

OCTAVO. - El señor Francisco me llamo a las 6:30 AM, indicándome que nos encontraríamos a las 11 de la mañana, hora en la cual comparecí, en donde me indica que va proceder a recibir el inmueble en las condiciones de entrega pero que debo pagar 9 días de alquiler del inmueble por el mes de diciembre y una provisión de fondos de \$ 450.000, para los servicios públicos., es decir aproximadamente 950.000, para poder recibir el inmueble.

SOLICITUD DE DERECHO DE PETICIÓN.

PRIMERO. - Se debe recibir el inmueble el día de hoy, o a más tardar el día de mañana 16 de diciembre porque salgo del país por espacio de 5 meses, ya que bajo ninguna circunstancia debo pagar 9 días del canon de arrendamiento del inmueble, porque el bien inmueble fue requerido por la inmobiliaria BIENCO S.A., y se puso en disposición desde el día 29 de noviembre de 2022.

SEGUNDO. - Los servicios públicos con provisión de fondos de \$ 450.000, no tienen un valor coherente, ya que conforme los recibos que remití desde el mismo día 29 de noviembre de 2022, copia:

Esta es tu factura	
CONTRATO	256960
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Noviembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION	Noviembre 10-2022

Gas:

Consumo gas (m3)	25,096
Tarifa gas	0
Tarifa conexión	0
TOTAL A PAGAR	25,096
Tarifa gestión	0
Facturas en concepto de IVA	1

Este valor no supera los \$ 300.000, entonces no es asumible una provisión de fondos de dicho valor.

TERCERO- El incumplimiento de la compañía BIENCO S.A., es absolutamente acreditado, respecto del contrato de arrendamiento, desde el inicio del mismo, con un inmueble en muy malas condiciones de habitabilidad y sobre las cuales hicieron caso omiso y como no pudo ser de otra forma hasta su recepción, por lo tanto, se requiere la recepción inmediata del mismo, o si no se procederá a la puesta a disposición de BIENCO S.A, de las llaves del inmueble en el propio buzón del edificio María Jimena.

Quedo atenta a esa forma o la puesta a disposición judicial de las llaves.

Un saludo respetuoso.

LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA

De: contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info <contactenos=spagrupoinmobiliario.com@turbo-smtp.info> en nombre de # administrador <contactenos@spagrupoinmobiliario.com>

Enviado: lunes, 26 de diciembre de 2022 20:02

Para: juda15991080@gmail.com <juda15991080@gmail.com>; stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Cc: stella_colom@hotmail.com <stella_colom@hotmail.com>

Asunto: Reprogramación arrendatario cita entrega INM 14902 CRM:0032218

Cali, diciembre 26 del 2022

Señor (a).
MOLANO RAVE LUZ STELLA
stella_colom@hotmail.com
juda15991080@gmail.com

Arrendatario

Cordial saludo

Le notificamos que, se programó la **ENTREGA** del inmueble para el **día 27 de diciembre 2022 a las 11:00 AM**

Se generará el cupón de provisión y canon diciembre, los cuales deberá pagar y entregar a nuestro funcionario junto con los últimos recibos de servicios públicos debidamente cancelados el día de la entrega.

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.C.E.S.P. NIT: 890.399.003-4
RIOS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 C.C. RVE: 80020179900

CONTRATO 256960
TOTAL A PAGAR \$ 256,056.00
FECHA DE VENCIMIENTO Diciembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION Diciembre 13-2022

ACUEDUCTO
 Conceptos: Cargo Básico, Valor Consumo, Impuesto de Mensa (0.50%), Impuesto al Pagar
 Valor Total: \$138,045.87

ALCANTARILLADO
 Conceptos: Cargo Básico, Valor Consumo, Impuesto de Mensa (0.50%), Impuesto al Pagar
 Valor Total: \$118,310.21

ENERGIA
 Conceptos: Consumo De Energía Activa, Valor Consumo, Impuesto de Mensa (0.50%), Impuesto al Pagar
 Valor Total: \$99,700.00

ULTIMO PAGO
 Por valor de: \$256,056.00
 Descuento en: \$ 0.000%
TOTAL A PAGAR \$ 256,056.00

EMCALI Atención al Usuario Transparencia Acueducto Energía Telecomunicaciones Portal Servicios

Apreciado usuario, en caso de no encontrar su factura, puede consultar las fechas en las cuales estarán disponibles, según el ciclo que aparece en parte superior de la factura.

Por favor validar las fechas de disponibilidad de facturas en el siguiente Link: <https://www.emcali.com.co/web/guest/reparto-de-facturas>.

SELECCIONAR OTRO CONTRATO

Facturas del contrato 256960

Periodo	Valor	Fecha vencimiento	Fecha pago	Opciones de descarga
Diciembre-2022	\$256,056	22/12/2022	PAGAR	DESCARGAR PDF
Noviembre-2022	\$264,363	22/11/2022	28/11/2022	DESCARGAR PDF
Octubre-2022	\$272,870	25/10/2022	27/10/2022	DESCARGAR PDF

Nota:
 Adjunto enviamos facturas pendientes de pago, teniendo en cuenta la facturación del mes anterior se liquida provisión septiembre 24 a octubre 25/2022
 Por favor tener en cuenta que si no realiza la entrega en esa fecha, la reprogramación le generará cobro adicional de canon mes diciembre.

Tener presente envió los requisitos que debe tener en cuenta para realizar la entrega formal:

MENSAJE IMPORTANTE: Por favor, no responda directamente a este correo electrónico. Este mensaje fue enviado desde una cuenta exclusiva de notificación que no admite respuestas.

Cualquier inquietud por favor comunicarse al teléfono 3208899956, chat de WhatsApp 3103727777 o al correo contactenos@bienco.com.co

Atentamente,

Deicy Jiménez
Gestor back operativo



SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER
NIT. 805.000.082-4

CALI

Ruta 10006 9700
 Ciclo 10
 Mes Cuenta Noviembre. 2022
 Periodo Facturacion SEP 24 a OCT 25
 Días Facturados 32
 Estado de Cuenta No. 350098054
 Nro. Predial Nal. 760010100030200140009900000083

No. Pago
 Electrónico
282784803

Esta es tu factura

CONTRATO

256960

TOTAL A PAGAR

\$ 264,363.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Noviembre 22-2022

FECHA DE EXPEDICION

Noviembre 10-2022

ACUEDUCTO

Uso	Residencial	Consumos Anteriores (M3)	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Estrato	5	Abr - 8 May - 8	Cargo Básico	9.00	2,549.60	9,102.60	4,642.33	13,744.93
Código ZC	2736-1	Jun - 9 Jul - 9	Valor Consumo			22,946.40	11,702.70	34,649.10
No. Medidor M1	CD _43559	Ago - 10 Sep - 9	Interes de Mora (0.50%)					16.13
Consumo del mes en M3	9	PROM - 9	(-)Ajuste al Peso					.16
Observación de Lectura								
Aparato De Medición Dañado - Consumo Estimado								
Componentes del costo								
Cm Operación	\$ 1,219.69	Cm Inversión Poir						\$ 285.00
Cm Inversión Va	\$ 1,041.74	Cm Tasa Ambiental						\$ 3.17
TOTAL								\$48,410.00

ALCANTARILLADO

Uso	Residencial	COMPONENTES DEL COSTO	CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Estrato	5	Cm Operación \$ 784.99	Cargo Básico	9.00	2,933.37	4,882.25	2,489.95	7,372.20
Vertimiento	9 M3	Cm Inversión Va \$ 1,644.36	Valor Consumo			26,400.33	13,464.18	39,864.51
		Cm Inversión Poir \$ 456.66	Interes de Mora (0.50%)					15.75
		Cm Tasa Ambiental \$ 47.36	(-)Ajuste al Peso					.46
TOTAL								\$47,252.00

ENERGIA

Uso	Residencial	Consumos Anteriores (kWh)	CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Estrato	5	Abr - 100.0 May - 95.0	Consumo De Energia Activa	92.00	762.38	70,138.55	14,027.71	84,166.26
No. Medidor M1	EGPE_4289530	Jun - 96.0 Jul - 102.0	Valor Consumo Energia					29.95
Lectura Actual	56,864	Ago - 94.0 Sep - 94.0	Interes de Mora (0.50%)					.24
Lectura Anterior	56,772	PROM - 97.0	Ajuste al Peso					
Diferencia	92							
Consumo Actual	92 KWH							
TOTAL								\$84,196.45

Propiedad Transformador	Propiedad Cliente	Componentes del Costo	Indicadores	Duración	Frecuencia	Duración	Frecuencia
Nivel Tensión	1	Generación 312.00	Meta anual (DIUG-FIUG)	2.97	4.00	.00	.00
Operador Red	EMCALI EICE ESP -	Transmision 50.85	Mensual (DIUM-FIUM)	.00	.00	.00	.00
Teléfono Operador Red	177	Comercialización 63.86	Acumulado (DIU-FIU)	2.97	4.00	.00	.00
Circuito	112	Distribución 229.94	Hrs Comp. (HC-THC)	.00	.00	.00	.00
Grupo	1	Perdidas 64.03	Eventos Comp. (VC-TVC)	.00	.00	.00	.00
NIU	344225	Restricciones 41.69	Cons. Estimado Comp. (CEC)	94.00	.00	.00	.00
Transformador	00P5272	Cuv Aplicado(Creg 012-20) 762.38	% Desc. Cargo Comp. - %DT	14.00	.00	.00	.00
		Cuv Calculado(Creg 119-07) 762.38	Cargo de Distribución-DT	136.37	.00	.00	.00
			Valor Total-COMP	\$.00	\$.00	\$.00	\$.00

ULTIMO PAGO

Realizado el	2022-10-27
Por valor de	\$272,870.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali	179,858.45
SubTotal Otros Servicios + AP + TS	84,504.55
+ IVA	.00
TOTAL OPERACIÓN MES	264,363.00
VALOR TOTAL	264,363.00
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00

EMCALI aplica la Opción Tarifaria en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020

RIOS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 Mes Cuenta Noviembre. 2022

No. Pago Electrónico

282784803

EMPRESAS MUNICIPALES
 DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

CONTRATO

256960

TOTAL A PAGAR

\$ 264,363.00

FECHA DE VENCIMIENTO

Noviembre 22-2022

Estado de Cuenta No.

350098054

FECHA DE EXPEDICION

Noviembre 10-2022



VIGILADA POR:
 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS
 PUBLICOS DOMICILIARIOS
 Línea Gratuita Nacional:
 01 8000 910305
 sspd@superservicios.gov.co
 Cra 18 No. 84-35 Bogota D.C. Colombia

Señores:
BIENCO INMOBILIARIA
AREA JURIDICA
AREA ATENCIÒN AL CIIENTE

Referencia:
ASUNTO: Entrega de inmueble
Nombre Inquilina: LUZ STELLA MOLANO RAVE
Cédula: 66.922.496
Inmueble: Apto en la Cra 3 A Oeste # 4-32, Edificio María Jimena Apto 101

PRIMERO. - Conforme el contrato de alquiler del inmueble del barrio el peñón, apartamento 101 del edificio María Jimena, en Carrera 3A-Oeste # 4-32, procedo a comunicar que las llaves se tendrán en disposición de entrega en mano hasta el día de mañana 16 de diciembre de 2022 a las 2 de tarde, ya que a las 7 de la noche salgo del país y no regreso hasta el mes de junio de 2023.

SEGUNDO. - Desde el día 29 de noviembre puse en disposición a la compañía BIENCO S.A., el inmueble arrendado, porque ya en el mes de marzo se me había requerido la devolución del inmueble porque la propietaria no realizaría las reparaciones necesarias de uso del inmueble.

TERCERO. - La compañía BIENCO S.A., intento que lo entregara en el mes de marzo, pero desistieron al quedar claro la falta de disponibilidad por mi parte para buscar un nuevo apartamento y el traslado.

CUARTO. - El correo electrónico el día 29 de noviembre de 2022, donde ponía en disposición de BIENCO, la entrega material del bien nunca se contestó.

QUINTO. - Un funcionario de la compañía BIENCO S.A., me llamo el día 5 de diciembre, diciéndome que se encontraba en la puerta del inmueble para recibirlo, lo que me causo asombro ya que siendo las 8:00 AM, nadie me había dicho que el señor FRANCISCO iba al inmueble. a recibirlo.

SEXTO. - El señor Francisco me indico que el inmueble no podía recibirlo porque los armarios estaban caídos, y que el apartamento tenía humedades y debía pintarlo, yo le indique que el motivo de que me pidieran el inmueble eran las malas condiciones del mismo en todos los aspectos, tanto de humedades y la madera podrida y deteriorada, y que la dueña lo iba a reparar desocupado.

SEPTIMO. - El día 7 de diciembre llame a BIENCO S.A., y me indicaron que ya me agendarían fecha para la entrega., siendo hasta el día de ayer 14 de diciembre de 2022, cuando me llamo un funcionario y me dijo que el señor FRANCISCO, iría el día de hoy 15 de diciembre a recibirlo.

OCTAVO. - El señor Francisco me llamo a las 6:30 AM, indicándome que nos encontraríamos a las 11 de la mañana, hora en la cual comparecí, en donde me indica que va proceder a recibir el inmueble en las condiciones de entrega pero que debo pagar 9 días de alquiler del inmueble por

el mes de diciembre y una provisión de fondos de \$ 450.000, para los servicios públicos., es decir aproximadamente 950.000, para poder recibir el inmueble.

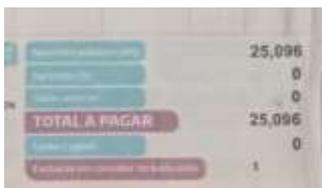
SOLICITUD DE DERECHO DE PETICIÓN.

PRIMERO. - Se debe recibir el inmueble el día de hoy, o a más tardar el día de mañana 16 de diciembre porque salgo del país por espacio de 5 meses, ya que bajo ninguna circunstancia debo pagar 9 días del canon de arrendamiento del inmueble, porque el bien inmueble fue requerido por la inmobiliaria BIENCO S.A., y se puso en disposición desde el día 29 de noviembre de 2022.

SEGUNDO. - Los servicios públicos con provisión de fondos de \$ 450.000, no tienen un valor coherente, ya que conforme los recibos que remití desde el mismo día 29 de noviembre de 2022, copia:

Esta es tu factura	
CONTRATO	256960
TOTAL A PAGAR	\$ 264,363.00
FECHA DE VENCIMIENTO	Noviembre 22-2022
FECHA DE EXPEDICION	Noviembre 10-2022

Gas:



Consumo	25,096
Impuesto	0
IVA	0
TOTAL A PAGAR	25,096
Fecha de vencimiento	1

Este valor no supera los \$ 300.000, entonces no es asumible una provisión de fondos de dicho valor.

TERCERO- El incumplimiento de la compañía BIENCO S.A., es absolutamente acreditado, respecto del contrato de arrendamiento, desde el inicio del mismo, con un inmueble en muy malas condiciones de habitabilidad y sobre las cuales hicieron caso omiso y como no pudo ser de otra forma hasta su recepción, por lo tanto, se requiere la recepción inmediata del mismo, o si no se procederá a la puesta a disposición de BIENCO S.A, de las llaves del inmueble en el propio buzón del edificio María Jimena.

Quedo atenta a esa forma o la puesta a disposición judicial de las llaves.

Se firma en Cali el 15 de diciembre de 2022,

Un saludo respetuoso,



LUZ STELLA MOLANO RAVE
ABOGADA
Tarjeta profesional 260.866 del CSJ
C.C# 66.922.496

Notificación

de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción realizada a través de pagos PSE de Bancolombia.

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS

Nro. de factura: 51979831181

Descripción del pago: Pago a traves de PSE 51979831181

Nro. de referencia: 02

Nro. de referencia 2: 8001676435

Nro. de referencia 3: 3520

Fecha y hora de la transacción: Lunes 28 de Noviembre de 2022 12:39:29 PM

Nro. de comprobante: 0000047451

Valor pagado: \$ 25,096.00

Cuenta: *****9073

Notificación

de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción realizada a través de pagos PSE de Bancolombia.

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: GASES DE OCCIDENTE S. A. EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS

Nro. de factura: 51979831181

Descripción del pago: Pago a traves de PSE 51979831181

Nro. de referencia: 02

Nro. de referencia 2: 8001676435

Nro. de referencia 3: 3520

Fecha y hora de la transacción: Lunes 28 de Noviembre de 2022 12:39:29 PM

Nro. de comprobante: 0000047451

Valor pagado: \$ 25,096.00

Cuenta: *****9073

Notificación

de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción realizada a través de pagos PSE de Bancolombia.

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: CONSORCIO EMCALI

Nro. de factura: 124949

Descripción del pago: Factura Servicios Publicos

Nro. de referencia:

Nro. de referencia 2: CC

Nro. de referencia 3: 66922496

Fecha y hora de la transacción: Lunes 28 de Noviembre de 2022 12:32:50 PM

Nro. de comprobante: 0000054144

Valor pagado: \$ 264,363.00

Cuenta: *****9073

Notificación

de pago en línea

Has recibido una notificación correspondiente a una transacción realizada a través de pagos PSE de Bancolombia.

Pago realizado por: LUZ STELLA MOLANO RAVE

Tienda virtual o recaudador: CONSORCIO EMCALI

Nro. de factura: 124949

Descripción del pago: Factura Servicios Publicos

Nro. de referencia:

Nro. de referencia 2: CC

Nro. de referencia 3: 66922496

Fecha y hora de la transacción: Lunes 28 de Noviembre de 2022 12:32:50 PM

Nro. de comprobante: 0000054144

Valor pagado: \$ 264,363.00

Cuenta: *****9073











EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
 RIOS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 C.C./Nit 8050219606
 CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 CALI

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
 RIOS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 C.C./Nit 8050219606
 CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 CALI

Esta es tu factura

CONTRATO 256960

TOTAL A PAGAR \$354,201.00

FECHA DE VENCIMIENTO Noviembre 25-2021

FECHA DE EXPEDICION Noviembre 16-2021



JAMÁS ACERQUES PALOS O VARILLAS DE NINGÚN MATERIAL A LOS CABLES DE ENERGÍA.

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) :

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Cargo Básico			7,067.03	3,854.18	10,921.21
Valor Consumo	6.00	2,347.35	14,084.10	7,182.90	21,267.00
Interés de Mora (0.50%)					151.14
Otros Cobros					458.54
Ajuste al Peso					11
TOTAL					332,496.00

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) :

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Cargo Básico			3,880.96	1,877.20	5,758.16
Valor Consumo	6.00	2,870.88	16,025.28	8,172.78	24,198.06
Interés de Mora (0.50%)					94.23
Otros Cobros					423.21
Ajuste al Peso					10
TOTAL					236,274.00

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Su Servicio Será Suspendido, lo invitamos a suscribir un acuerdo de pago

CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Consumo De Energía Activa			13,529.97	3,905.99	17,435.96
Valor Consumo Energía	33.00	591.82			196.00
Interés de Mora (0.50%)					30
Ajuste al Peso					
TOTAL					\$23,602.21

Componentes del Costo	Indicadores	Duración	Frecuencia	Duración	Frecuencia
Generación 238.46	Meta anual (DRUG-FUG)	1.90	1.00	23.40	1.00
Transmisión 36.97	Mensual (DJM-FUM)	.00	.00	1.30	1.00
Comercialización 58.02	Acumulado (DU-FU)	5.90	1.00	23.40	1.00
Distribución 183.21	Hrs Comp. (HC-THC)	00 - 00		00 - 00	
Perdidas 44.00	Eventos Comp. (VC-TVOC)	00 - 00		00 - 00	
Restricciones 36.84	Cont. Estimado Comp. (CEC)	00 - 00		00 - 00	
Cuv Aplicado(Creg 012-20) 591.82	% Desc. Cargo Comp. - %DT	10.00		12.00	
Cuv Calculado(Creg 119-07) 597.50	Cargo de Distribución DT	98.20		110.50	
	Valor Total-COMP	1.00		1.00	

ULTIMO PAGO

Realizado el 2021-09-15

Por valor de \$396,100.00

Recibido en Banco De Bogota

Interés de mora 0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Ercali 86,402.21

SubTotal Otros Servicios + AP + TS 71,596.79

+ IVA 00

TOTAL OPERACIÓN MES 157,999.00

+ Cuentas Vencidas 196,202.00

VALOR TOTAL 354,201.00

TOTAL A PAGAR \$354,201.00

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
 RIOS DE FONRODONA Y JIMENEZ Y CIA. S. EN C
 C.C./Nit: 8050219606
 CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 CALI

EMCALI
 años
 Atención
 MARCA
 77

Ruta 10006 9780
 Código 10
 Mes Cuenta 10
 Periodo Facturación Diciembre - 2021
 Dias Facturados OCT 27 a NOV 24
 Estado de Cuenta No. 29
 No. Predial Nat. 760010100030200140009900000083

No. Pago Electrónico
 267349907

CONTRATO
 Esta es tu factura
 256960
TOTAL A PAGAR \$539,332.00
 FECHA DE VENCIMIENTO Pago Inmediato
 FECHA DE EXPEDICION Diciembre 13-2021



FACTURA DIGITAL

Activala ya en www.emcali.com.co o a través de **Emcali App**

Escanea este código QR con tu dispositivo móvil.

CUEDUCTO
 Instalación
 Tipo ZC
 Medidor M1
 Consumo del mes en M3
 Reservación de Lectura
 Estado De Medición Dañado - Consumo Estimado

CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 Residencial
 5
 2736-1
 CD 43559
 6

Consumos Anteriores (M3)

May	4
Jun	4
Jul	4
Ago	4
Sep	4
Oct	4
Nov	4

Componentes del costo
 Operación \$ 1,107.25 Cm Inversión Por \$ 945.71 Cm Tasa Ambiental \$ 258.72 \$ 3.17

2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Cargo Básico			8,283.40		12,477.78
Valor Consumo	6.00	2,314.85	13,889.10	4,214.34	25,972.52
Interes de Mora (0.50%)				7,063.42	185.00
Otros Cobros					456.54
Ajuste al Peso					16
TOTAL					324,972.96

CANTARILLADO
 Instalación
 Tipo ZC
 Medidor M1
 Consumo del mes en M3
 Reservación de Lectura
 Estado De Medición Dañado - Consumo Estimado

CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 Residencial
 5
 6 M3
 6

Componentes del costo
 Cm Operación \$ 712.62
 Cm Inversión Va \$ 1,482.77
 Cm Inversión Pur \$ 414.56
 Cm Tasa Ambiental \$ 47.36

2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato

CONCEPTOS	Cantidad M3	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Cargo Básico			4,432.15		6,592.54
Valor Consumo	6.00	2,667.31	16,003.86	2,280.39	24,155.19
Interes de Mora (0.50%)				8,161.32	153.74
Otros Cobros					423.31
Ajuste al Peso					23
TOTAL					327,425.00

ENERGIA
 Instalación
 Tipo ZC
 Medidor M1
 Consumo del mes en M3
 Reservación de Lectura
 Estado De Medición Dañado - Consumo Estimado

CR 3 A OESTE 4-32 APTO 101
 Residencial
 5
 EGPE_4289530
 55.822
 55.758
 64
 64 KWH

Consumos Anteriores (KWh)

May	128.9
Jun	108.9
Jul	118.8
Ago	84.8
Sep	87.8
Oct	29.8
Nov	84.8

2 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Pago Inmediato

CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Contribución	Total a Pagar
Consumo De Energia Activa	64.00	609.57	39,012.60	7,802.52	46,815.12
Valor Consumo Energia					248.23
Interes de Mora (0.50%)					23
(-)Ajuste al Peso					
TOTAL					547,054.12

Transformador
 Propiedad Cliente
 EMCALI EICE ESP -
 177
 112
 344225
 GGP5272

Componentes del Costo

Generación	242.38
Transmisión	38.07
Comercialización	56.57
Distribución	194.93
Perdidas	39.63
Restricciones	35.71
Cuv Aplicado(Creg 012-20)	609.57
Cuv Calculado(Creg 119-07)	607.49

Aplicaciones

Aplicación	Duración	Frecuencia
Meta anual (DIU-FUG)	3.90	5.00
Mensual (DIU-FUM)	30	30
Acumulado (DIU-FUL)	5.30	5.00
Mis Comp. (HC-THC)	30 - 30	30 - 30
Eventos Comp. (VC-TVC)	30 - 30	30 - 30
Carga Estimada Comp. (CEC)	91.00	87.00
% Desc. Cargo Comp. - %DT	10.00	10.00
Carga de Distribución-DT	92.71	111.71
Valor Total COMP	1.00	5.00

RESERVA AMBIENTAL S.A E.SP NIT:805.023.753-7 TELEFONO:4393792
 Residencial Estrato 5
 OCT 01 a OCT 31 Dias Facturados 31
 1 Frecuencia de Recolección 3
 2 Producción 00 M3

Historico de cobros

Nov	42,894
Oct	42,416
Sep	42,778
Ago	43,530
Jul	43,473
Jun	43,721

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

CONCEPTOS	Total a Pagar
Costo Fijo	14,551.29
Costo Variable	13,052.29
Valor Aprovechamiento	847.94
Contribución (50%)	14,225.76
Interes de Mora (0.50%)	273.52
Ajuste al Peso	20
TOTAL	542,951.00

Municipio de Santiago De Cali
 ALUMBRADO PUBLICO RESIDENCIAL CALI
 Interes de Mora (0.50%)
TOTAL \$29,808.77

ULTIMO PAGO

Realizado el	2021-09-15
Por valor de	\$396,100.00
Recibido en	Banco De Bogota
Interés de mora	0.5000 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali	112,571.12
SubTotal Otros Servicios + AP + TS + IVA	72,559.88
TOTAL OPERACIÓN MES	185,131.00
+ Cuentas Vencidas	354,201.00
VALOR TOTAL	539,332.00
TOTAL A PAGAR	\$539,332.00

Se cobra en energía según resoluciones CREG-012, 058 y 152 de 2020. COMPARTO MI ENERGIA, Vicelativa Gobierno Nacional Art. 4 Decreto 517 del 04/04/2020
 Instalación, aporte voluntario sugando 4% consignando a Cta. Ahorros 4546620643 Banco Bogota indicando: # de contrato, # cédula, correo electrónico del apurante
 en CNA 336 de 2020 para las servidumbres de acueducto y alcantarillado por actualización del IPC, por 18 meses, cuota fija mensual aprobada por Junta Directiva
 EMCALI EICE ESP - 177 - 112 - 344225 - GGP5272
 No. Pago Electrónico 267349907

- El predio seleccionado no tiene saldos pendientes

Selecciona la dirección que corresponda con tu predio

Departamento

Municipio

Dirección

Valle Del Cauca

Cali

Kr 3A Cl 4 Oeste - 32 Apto 101 Edif. Maria Jimena

[Atrás](#)

[Continuar](#)



No. CONTRATO → 5 18 555481

Código de referencia → 239425924

CLIENTE: RIOS DE FONRODUNA Y JIMENEZ S EN C
UBICACION: VR 3A CL. A CRISTE - 92 APTO 191 EDIF. MARIA ANNA

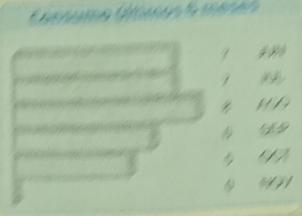
Fecha de instalación: 02/11/2014
Fecha de inicio de pago: 02/11/2014
Fecha de vencimiento: 02/11/2014

Descripción consumo	Saldo anterior	Novo a cargo	IMPORTE	Total	Saldo capital	Saldo a pagar	Saldo a pagar
SP - CANTONADO MES ACTUAL	0,00	0,00	0,00	1.197,00	0,00	0,00	0,00
SP - CANTONADO MES ANTERIOR	0,00	0,00	0,00	1.197,00	0,00	0,00	0,00
SP - CANTONADO MES ACTUAL	0,00	0,00	0,00	1.070,00	0,00	0,00	0,00
SP - SERVICIO MANTENIMIENTO SERVICIO PUBL. SALUD ANTERIOR	0,00	0,00	0,00	96,00	0,00	0,00	0,00
				20.354,00			

Letra actual (m³)	Letra anterior (m³)	Tarifa de explotación	Tarifa de consumo	Tarifa promedio (m³/mes)
1529	1526	0,8991	9	

Información tarifaria valor del m³

Salida	5 por cada m³	Medida	NW1448-2001-74
9 - O MAS	2366,79	Caudal de explotación	
0	0	% cobro a cuenta	20,00%



Servicio público (SP)	11,604
Banco	0
Servicio SP	0
Saldo a favor	0
Valor en reclamo	0
Saldo anterior	20,354

TOTAL A PAGAR 31,958

Facturas sin cancelar incluida esta → 3
Recuerde:

Línea de emergencia **164**

Revisión Periódica
Si no ha modificado su instalación, su certificado de conformidad es encuentra vigente.

Cupo aprobado **Brilla**
0

Brilla una nueva Navidad

Más rápido,
Menos papeles,
Más cerca de ti.

Financia con tu cupo agrandado hasta de **\$6.000.000**

Brilla
Creciendo contigo

Realiza tu refinanciación por la página web de GdO

y podrás ganar uno de estos premios:

- Computador Asus X482P
- Celular Samsung Galaxy A90

www.gdo.com.co/Paginas/Financiacion.aspx

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código banco	Nombre banco	Cheque No.

Contrato (cliente):	RIOS DE FONRODUNA Y JIMENEZ S EN C	Pague sin recargo hasta:	INMEDIATO
Número de contrato:	555481	Pague con recargo hasta:	INMEDIATO
Código de referencia:	239425924		

TOTAL A PAGAR: 31,958
Fecha límite de pago **INMEDIATO**

Recuerda cancelar únicamente en los puntos autorizados por GdO los cuales se encuentran relacionados al reverso de esta factura

Recuerda: Al momento de cocinar o calentar alimentos, tapa los ojos para que la cocción sea más rápida.



1415779718367932219520 12230425024(3930) 0000031958196 120211222

cadena. NE. 890.000.534-0 + 1111.1001.1000



ACTA DE RECIBO DE INMUEBLES

FAA-07
Version: 6
Fecha de aprobación: 09-10-15
Pág. 1 de 1

FECHA DE BLOQUEO DEL CONTRATO:

FECHA DE RECIBO DEL INMUEBLE:

CÉDULA: 66922496

CONTRATO # 22326

ARRENDATARIO: MOLANO RAVE LUZ STELLA

INMUEBLE # 14902

TOMADO POR LA AFIANZADORA

SI NO

DESTRATE:

SI NO

MOTIVO: VENCIMIENTO ARRENDATARIO

BARRIO: EL PEÑON

DIRECCIÓN INMUEBLE:

CR 3 A OESTE N° 4 -32 APTO 101 ED. MARIA JIMENA

SE SUBE A COMERCIAL

SI NO

FECHA:

PROPIETARIO RETIRA EL INM

SI NO

MOTIVO:

NUEVA DIRECCIÓN:

NUEVOS TELÉFONOS:

3165341802/

SUSCRIP. DE

ENERGÍA:

ACUEDUCTO ALCANTARILLADO

GAS:

TELÉFONO

(S)

PROVISIÓN DE SERV. VALOR \$ 437.449

CODIGO WEB:

303-75534

CARTERA BIENCO *El arrendatario se encuentra a Paz y Salvo por cánones, retroactivos o moras.

SI

ADEUDA \$

0

POR CONCEPTO DE: Canon noviembre

FECHA:

3/12/2022

FECHA:

NOMBRE Y FIRMA DE REVISADO POR EJECUTIVO DE CARTERA:

ADMINISTRACIONES BIENCO * El arrendatario se encuentra a Paz y Salvo por cuotas de administración.

SI

ADEUDA \$

POR CONCEPTO DE:

FECHA:

FECHA:

NOMBRE Y FIRMA DE REVISADO POR EJECUTIVO DE ADMINISTRACIONES:

OBSERVACIONES

Spontaneamente debe entregarse pintado en su totalidad, Retirar todo tipo de cables
Anexión puertas closets (sueltas y Divisiones internas separadas)
de la habitación. Ajustar puertas closets para ppa (propias)

SOLICITAR SOPORTE DE PAGO DE PROV. SERVICIOS PUBLICOS

Arrendatario coloco mano en equipo para el trabajo en la parte interna de la puerta para que al igual coloco shaker en baldosas baño sala.

Todos los armarios fueron entregados en un pésimo estado de uso y funcionalidad el reporte de servicio al cliente puede dar evidencia de eso y las fotografías de todas las incidencias que como arrendatario puse en conocimiento el inmueble esta limpio y tiene muchos problemas de humedad.

NOMBRE Y FIRMA DE QUIEN RECIBE EL INMUEBLE

NOMBRE Y FIRMA DEL ARRENDATARIO CC



Arquiteknicas SAS



Buenos días 8:36 a. m. ✓✓

Entonces 8:36 a. m. ✓✓

Que debo hacer 8:36 a. m. ✓✓

como te comentamos la ultima vez el tema de los armarios no estan aprobados 8:39 a. m.

yo te recomendaria que realizaras una nueva solicitud a Bienco 8:40 a. m.

Yo debo dar información a Bienco 8:42 a. m. ✓✓

Y a ustedes también 8:42 a. m. ✓✓

Porque el armario está en el suelo nuevamente 8:42 a. m. ✓✓

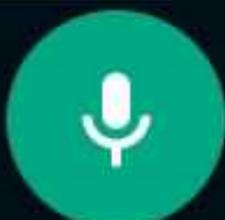
Así es 8:42 a. m.

Y ahora del todo 8:43 a. m. ✓✓

Terrible, comunicalo con Bienco y esperemos podamos ir a reparar eso pronto 8:43 a. m.



Mensaje





Arquiteknicas SAS



8:24 a. m. ✓✓



8:24 a. m. ✓✓



Mensaje





1:35 p. m.

20 de diciembre de 2021

Buenos días, señora Luz Stella, estamos pendientes a la aprobación sobre los adicionales que usted reporto para poder reparar. Muchas gracias.

8:54 a. m.

Mi gracias por su ayuda,

8:55 a. m. ✓✓

Pero necesito ese mueble debajo del lavaplatos sin esos olores

8:57 a. m. ✓✓

Es que el olor es terrible

8:57 a. m. ✓✓

5 de enero de 2022

Buenos días para comentarles que el armario se volvió a caer y ahora la madera y el tornillo en el suelo, esa madera está podrida y además tocó sacar todo lo que estaba debajo del platero porque oxido todas las ollas

8:24 a. m.



Mensaje





Arquiteknicas SAS



items

1:45 p. m.

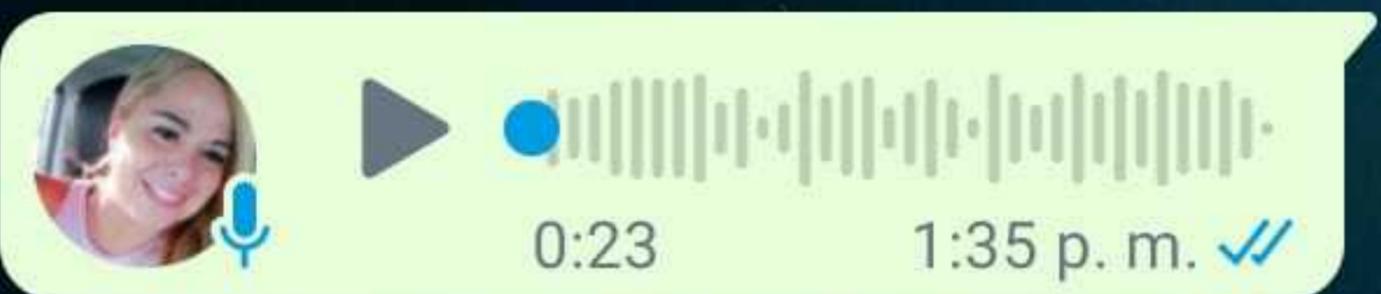


Bueno si ya desea el cambio nosotros no tenemos ese aprobado, ya le tocaría comunicarse con Bienco para que usted mencione que desea que se realice el cambio de las puertas del closet

1:53 p. m.



18 de diciembre de 2021



Gracias por contactarnos. Ahora estamos ausentes, responderemos tan pronto regresemos. ¡Gracias por tu paciencia!

Mensaje





ayudar

1:40 p. m.

Buenas tardes quedo atenta al cambio del armario de la habitación principal

1:41 p. m. ✓✓

No cierran

1:41 p. m. ✓✓

Ademas a la pieza debajo del horno

1:42 p. m. ✓✓

Sustitución de las tejas platicas

1:43 p. m. ✓✓

A la reparacion debajo del lavaplatos

1:43 p. m. ✓✓

Sustitución de la pieza de mármol

1:43 p. m. ✓✓

Esta tarde viene el señor a poner la pieza de mármol

1:44 p. m. ✓✓

Déjeme ya escalo

1:44 p. m.

El armario está totalmente podrido

1:44 p. m. ✓✓

Porque dentro de lo que nos aprobaron no estaba el tema del armario

1:45 p. m.



Mensaje





+57 323 5128062



➔ Reenviado

esta es la vigencia de contrato
suya pero segun correo **por el
área de reparaciones, queremos
informarle que de acuerdo
a su solicitud el contrato de
arrendamiento enunciado no
será renovado, por lo anterior
dicho contrato terminará el
próximo 30/04/2022**

6:10 p. m. ✓✓

Nada es logico

6:10 p. m. ✓✓

El área de reparaciones no tiene
nada que ver conmigo

6:10 p. m. ✓✓

De que me hablan

6:10 p. m. ✓✓

Por favor que me llame su
abogado

6:10 p. m. ✓✓

➔ Reenviado

segun lo que me indica es
que por reparación se le da
autorizacion de entrega del
inmueble ..

6:10 p. m. ✓✓

➔ Reenviado

ya servicio al cliente se
comunicaran con usted 🙏

6:10 p. m. ✓✓



Mensaje



SEÑOR
JUEZ DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE SANTIAGO DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA: **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**
DEMANDANTE: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS
DEMANDADO: LUZ STELLA MOLANO RAVE con C.C. N.66922496

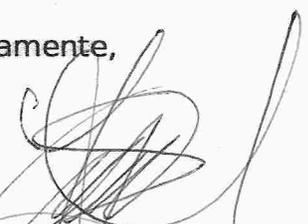
LUZ STELLA MOLANO RAVE, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía N°. 66.922.496, actuando en mi condición de demandado dentro del proceso en referencia, respetuosamente me dirijo a usted para manifestarle que mediante el presente escrito, otorgo **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al Doctor **IVÁN DARIO NOVOA MORENO**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.130.615.672 de Cali, abogado en ejercicio con tarjeta profesional 294.189 del CSJ, para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,



LUZ STELLA MOLANO RAVE
C.C. No 66.922.496

ACEPTO:



IVAN DARIO NOVOA MORENO
C.C. 1.130.615.672 DE CALI
T.P. 294.189 DEL C.S.J.

Email = IvanJuridico87@gmail.com



ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

Rv: poder

1 mensaje

luz stella molano rave <stella_colom@hotmail.com>

2 de mayo de 2023, 19:57

Para: Juzgado 19 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j19cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: ivan nm <ivanjuridico87@gmail.com>

SENORES

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

E.S.D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

LUZ STELLA MOLANO RAVE, con Cédula de Ciudadanía Número 66.922.496 de la ciudad de Cali, actuando en nombre propio, respetuosamente me dirijo a su despacho para manifestarle que, mediante el presente escrito, otorgo PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE a IVÁN DARIO NOVOA MORENO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.130.615.672 de Cali, abogado en ejercicio con tarjeta profesional 294189 del CSJ, para que en mi nombre y representación interponga recurso contra el mandamiento ejecutivo y conteste la demanda interpuesta por SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. en mi contra con radicación 76001-40-03-019-2023-00269-00

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mi apoderado para los efectos y en los términos dictados por los artículos 2 y 5 de la ley 2213 de 2022.

Por medio de la presente y en virtud de lo dispuesto en ley 2213 de 2022 En virtud de lo anterior, se aporta poder especial adjunto.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Para efectos de notificación se recibirá correspondencia:

Correo electrónico:

stella_colom@hotmail.com

Del señor Juez

Atentamente,

LUZ STELLA MOLANO RAVE

C.C. 66.922.496 DE CALI

 **poder.pdf**
298K