224

Luna Asesores

AUG 10'18 PM 1:54
JUZ 32 CIVIL MUNICIPAL

Señor
JUEZ 32 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA	:	**PROCESO VERBAL SOBRE DECLARACIÒN DE PERTENENCIA**
DEMANDANTE	:	**MARIA ANGELA DIAZ ROJAS**
DEMANDADO	:	**CESAR EMILIO HINESTROZA MOSQUERA**
RADIACIÓN	:	**2018-00300**

JORGE DARIO LUNA MOSQUERA, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 89.378 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía No. 11.936.225 de Cali, obrando en calidad de apoderado del demandado, me permito proponer excepción previa conforme al artículo 100 del Código general del Proceso, numeral 5º y 9º, a saber:

INEPTA DEMANDA

No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

En el certificado de tradición acompañado a la demanda, aparece en la anotación 06 del folio de Matrícula No. 370-338228, registro de persona no vinculada a la demanda (**GLORIA ELENA PERA DIAZ**), toda vez que tiene un derecho que no ha sido cancelado por ninguno de los medios de ley, por lo que no se configura la relación procesal, situación que invalida la actuación y por tanto no se puede decidir de fondo, irregularidad que consiste en no estar dirigida contra todas las personas que conforman el litisconsorcio necesario, siendo por tanto, inepta la demanda.

En consideración a lo expuesto debe dictarse fallo inhibitorio pues hay ausencia de los requisitos de la demanda.

Por consiguiente, le ruego declarar probada la excepción previa propuesta.

Declárese la nulidad de todo lo actuado.

Atentamente,

JORGE DARIO LUNA MOSQUERA
C.C. No. 11.936.225
T.P. No. 89.378 del C.S.J.

Carrera 3 No. 11 - 32 Oficina 10-11 Edificio Zacourt Teléfono: 310 409 76 55
Email: luna.asesores@hotmail.com
Cali – Valle

253

Santiago de Cali, diciembre 12 de 2019

Señor

JUEZ 32 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

E. S. D.

JZ 32 C MPAL CALI
13 DEC '19 AM10:57

Proceso : **VERBAL (DECLARATIVO) DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO**

Demandante : **MARÍA ÁNGELA DÍAZ ROJAS**

Demandado : **CESAR EMILIO HINESTROZA MOSQUERA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**

Radicación : **2018-00300-00**

Asunto : **Contestación de la demanda**

HERNÁN FELIPE MERIZALDE GARCÍA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.004.625 de San Andrés Islas, y TP. 210837 del CSJ, ante usted y con todo respeto, actuando en calidad de Curador Ad-litem de PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO: Que se pruebe. Cuando se alega prescripción adquisitiva de dominio, el presunto poseedor tiene la carga de la prueba de demostrar tal condición.

SEGUNDO: Cierto. Es lo que dice la citada escritura.

TERCERO: Que se pruebe. No obstante, se precisa que conforme a los documentos obrantes en el plenario, la posesión alegada por la señora MARIA ANGELA DIAZ no ha sido tan "pacífica y tranquila" toda vez que los señores CESAR EMILIO HINESTROZA MOSQUERA, RAFAEL DÍAZ ROJAS y LILIANA DIAZ CUBILLOS han disputado dicha posesión mediante diferentes reclamaciones y diversos procesos penales y civiles.

CUARTO: Que se pruebe.

QUINTO: Que se pruebe.

SEXTO: Cierto. Es lo que dice el citado documento.

SÉPTIMO: Cierto. Es lo que dice el citado documento.

OCTAVO: Que se pruebe.

NOVENO: Cierto. Así aparece en la demanda.

A LAS PRETENSIONES:

El señor Juez deberá conceder o negar las pretensiones conforme a derecho y a lo que resulte probado en el proceso.

EXCEPCIONES DE MERITO:

Me permito formular la INNOMINADA.

Señor Juez, en caso de verificar en el curso del proceso cualquier hecho constitutivo de excepción, sírvase declararlo como tal y proceder de conformidad.

PRUEBAS:

1. Se deberán evaluar las pruebas aportadas y solicitadas por las partes demandante y demandado , para determinar si prosperan o no las pretensiones.

2. Sírvase señor Juez ordenar el interrogatorio de parte de la demandante señora MARÍA ÁNGELA DÍAZ ROJAS, del demandado CESAR EMILIO HINESTROZA MOSQUERA, y de la litisconsorte LILIANA DIAZ CUBILLOS Lo anterior con el fin de verificar los hechos de la demanda y de confirmar cualquier hecho susceptible de confesión.

3. De manera respetuosa solicito al despacho que se verifique la inscripción del presente proceso en el Registro Nacional de Apertura de Procesos de Pertenencia, con el fin de que las personas que consideren que tienen un derecho en el presente proceso, puedan conocer de la existencia del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 108 del CGP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Considérense Normas aplicables: Integralmente El Código General del Proceso, la Ley 54 de 1990, la Ley 979 de 2005, el Artículo 42 de la Constitución Política y las demás disposiciones que correspondan a la Demanda presentada, cumpliendo con las formalidades exigidas y en el expediente obran los anexos necesarios.

PROCEDIMIENTO, PETICIÓN Y COMPETENCIA

El procedimiento está acorde a la normatividad. Se cumplen los requisitos para que Usted Señor Juez avoque el conocimiento de este proceso. Se trata de un Proceso Verbal de Pertenencia. Solicito al Señor Juez, que si encuentra situaciones que desvirtúen los Hechos y Pretensiones de la Demanda, se pronuncie sobre las mismas.

SOLICITUD ESPECIAL :

1. De manera respetuosa solicito al despacho que se verifique la inscripción del presente proceso en el Registro Nacional de Apertura de Procesos de Pertenencia, con el fin de que las personas que consideren que tienen un derecho en el presente proceso, puedan conocer de la existencia del mismo y ejercer sus derechos, conforme a lo dispuesto en el artículo 108 del CGP.

2. Solicito señor Juez me sean reconocidos gastos y honorarios en la instancia correspondiente.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré en mi oficina ubicada en la Calle 26 N No. 5 AN – 50 Barrio San Vicente, Cali. Celular: 314 628 32 48. E mail: merizalde39@hotmail.com.

Del señor Juez, atentamente

HERNÁN FELIPE MERIZALDE GARCÍA

Curador Ad Litem Personas Inciertas e Indeterminadas

C.C. 18.004.625

TP. 210837 CSJ

Dirección: calle 26 N No. 5 AN – 50 Barrio San Vicente, Cali, Valle

Celular: 314 628 32 48

E mail: merizalde39@hotmil.com

CONTESTACION DEMANDA 2020-00384

Consultores Juridicos c3sas <cjc3sas@gmail.com>

Jue 23/09/2021 14:46

Para: Juzgado 32 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j32cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; tatiana@pizzaspiccolo.com.co <tatiana@pizzaspiccolo.com.co>; lajrjuridico <lajrjuridico@gmail.com>

Bo|gotá D.C., 23 de septiembre de 2021.

Señor
JUEZ 32 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REF.- PROCESO VERBAL SUMARIO DE PROMOTORA PICCOLO S.A. contra BIENCO S.A.S. INC. RADICADO No. 2020-384.

CONSUELO CORREAL CASAS, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía No.51.694.259, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional No.58.250 del C.S.J., obrando como Gerente Jurídica con facultades de representación legal de **CONTINENTAL DE BIENES SAS – BIENCO SAS INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS – SPA INC SAS** (En adelante, «**SPA INC SAS**»), todo de conformidad al certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, con el debido respeto estando dentro del término o de traslado correspondiente, presento contestación de la demanda instaurada por **PROMOTORA PICCOLO S.A.**, la cual fue interpuesta a fin de adelantar el **PRCOESO VERBAL SUMARIO** y contra sus pretensiones formulo las excepciones de fondo que a continuación detallo y fundamento.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso me permito pronunciarme frente a los hechos de la demanda así:

AL PRIMERO: No es cierto de la manera como está redactado, es cierto que entre las partes aquí comprometidas se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 40 B No. 10 A 33 de la ciudad de Santiago de Cali, con destinación **vivienda** el pasado 30 de enero de 2020, pero lo que no es cierto es Que el contrato tuviese como fenlización 31 de enero de 2021, pues si nos remitimos a la cláusula octava del contrato allí se establece que el termino inicial de duración es de 24 meses contado a partir del 01 de febrero de 2020 y hasta el 31 de enro de 2022, inclusive.

AL SEGUNDO: Frente a este hecho, por describirse en este numeral, conducta de un tercero como lo es la propietaria, no nos podemos referir sobre el mismo afirmando o negando la veracidad del dicho de la demandante.

AL TERCERO: Es cierto y aclaramos, no existe documento alguno radicado por la parte actora en donde solicite la terminación anticipada, dicha solicitud fue elevada de manera verbal el pasado 6 de marzo de 2020 fecha en la cual recibimos una visita de un representante de los arrendatarios en la que nos informó sobre algunos inconvenientes que según su dicho se habían presentado con la propietaria, solicitando de manera verbal la terminación anticipada del contrato a lo que se le respondió de igual manera, es decir verbalmente que esta situación no configuraba una justa causa para aceptar la terminación del vinculo antes del plazo establecido, mas aun cuando no se tenía prueba alguna de las conductas denunciadas por el arrendatario y provenientes del proceder presuntamente del proceder del propietario. Debo aclarar que estas peticiones verbales se suben al sistema de manejo de clientes (CRM) asignándosele un numero de radicado el cual genera un correo electrónico de notificación de creación de la solicitud, lo que no significa que el inquilino haya radicado por escrito la solicitud de terminación anticipada del referido contrato.

CUARTO: Es cierto y además la narración de este hecho configura una confesión el demandado en lo que al incumplimiento de su parte en los términos del contrato hace referencia, En efecto nótese que el contrato de arrendamiento se estableció para uso única y exclusivamente residencial, el que ahora el arrendatario confiese que monto una pizzería en el inmueble configura una flagrante violación al contrato de arrendamiento.

AL QUINTO: No nos consta que sea cierto o no que el establecimiento del comercio del demandado se encuentre aun cerrado. Es importante reiterar que el inmueble fue arrendado para uso residencial y no de comercio (Clausula cuarta) de tal suerte que las afectaciones a los establecimientos de comercio por tema de pandemia no tienen incidencia alguna en la relación contractual que aquí nos ocupa.

AL SEXTO: Lo indicado en este hecho no tiene incidencia alguna con la relación contractual que aquí nos ocupa, desconocemos el movimiento interno de los negocios de la parte demandante y su trato con el personal que contrato para atender su establecimientod e comercio en un lugar que tomo en arriendo para una destinación diferente, (vivienda).

Al SEPTIMO: No es cierto de la manera como está redactado, es cierto que con ocasión a la mora del arrendatario y teniendo en cuenta las medidas sugeridas proe Gobierno Nacional se llegó a un acuerdo de pago de los valores adeudados, pero lo que no es cierto es que dicho acuerdo obedeciera a la improductividad del establecimiento de comercio que ilegalmente el arrendatario tenia funcionando en un inmueble que le fuera arrendado solo para vivienda. Para la época se desconocía que este arrendatario le hubiese cambiado la destinación al inmueble y el acuerdo solo se motivó con la

posibilidad de ser consecuentes con las dificultades que todo el país estaba asumiendo con ocasión a la pandemia.

AL OCTAVO: Es cierto, el arrendatario cancelo el canon de julio de 2020, como también es cierto que solicito la terminación del vinculo de manera anticipada pero sin pago de penalidad a lo cual la entidad demandada no acepto, toda vez que no existía justa causa que ameritara la terminación del contrato sin cobro de penalidad y menos aun cuando el inquilino no solo incumplió en la obligación e pago oportuno de los cánones sino también en darle una destinación distinta al inmeuble objeto del contrato de arrendamiento

AL NOVENO: Es cierto.

AL DECIMO: Es cierto que se llevo a cabo audiencia de conciliación el pasado 3 de agosto de 232020 en la que no pudimos llegar a un acuerdo en el entendido de que la propietaria no nos aceptar la terminación del contrato de manera anticipada sin cobro de autorizo condonar el cobro de la penalidad

AL DECIMO PRIMERO: No es cierto, no existen petición alguna registrada en nuestro sistema y relacionada con la petición de entrega de copia del contrato de arrendamiento. Según lo que se menciona en el referido contrato el arrendatario autorizo el envió por correo electrónico, a lo que mi representada dio cumplimiento, sin poder en este momento presentar prueba alguna toda vez que el correo a través del cual se enviaban estos contratos se encontraba en un CP que fue hurtado en la compañía, sin que el departamento de sistemas hubiese podido recuperar la información de dicho correo.

-

-

-

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso, me permito pronunciarme frente a las pretensiones de la demanda oponiéndome a todas y cada una de ellas por carecer de fundamentos legales y fácticos y en contra de ellas me permito presentar las excepciones que más adelante formulare y fundamentaré, sin perjuicio de pronunciarme frente a cada una de las pretensiones en los siguientes términos:

En lo que respecta a la **pretensión primera** relacionada con declarar resuelto el contrato de arrendamiento me opongo a la misma por ser totalmente improcedente, Nótese que el inmueble fue abandonado por el arrendatario, dando paso a que nuestra inmobiliaria tuviese que haber efectuado con la colaboración de la Afianzadora la toma de posesión de dicho inmueble el pasado 23 e septiembre de 2020, fecha hasta la cual se están cobrando los cnaones de arrendamiento adeudados por el arrendatario, teniéndose esta fecha como la de finalización del vinculo.

En lo que respecta a la pretensión segunda: Igualmente me opongo a ella, y como fundamento de mi oposición me remito a los mismos hechos denunciados por el demandante en esta demanda, pues en ellos confiesa haber incumplido el contrato de arrendamiento, confiera no haber efectuado la entrega real y material del bien, excusándose en la negativa de la arrendadora de aceptar la terminación anticipada sin cobro de penalidad, pero olvidando que hubiese podido efectuar la entrega real del inmueble bien de manera amigable, o bien enviando las llaves y agotando el debido proceso de entrega, situación que no se evidencia.

De otra parte, no existe prueba alguna ni siquiera sumaria de algún eventual incumplimiento e mi representada en las obligaciones que como arrendadora le competen que justifique el cobro de la penalidad pactada en el contrato, la que por demás solo se estableció de común acuerdo entre las parte en favor de la arrendadora no de la arrendataria ni de sus deudores solidarios.

Además de lo aquí manifestado contra estas pretensiones me permito proponer las excepciones previas que formulare en escrito separado y las de fondo que a continuación enuncio y fundamento, así:

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN DE FONDO AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE AQUÍ SE MENCIONA

Las pretensiones de la demanda se centran en la declaratoria de terminación de un vínculo contractual de arrendamiento con ocasión al parecer a un l presunto incumplimiento de obligaciones derivadas de dicho contrato por parte de mi representada y consecuentemente l pago de una penalidad.

En tal virtud debemos centrarnos en las obligaciones del arrendador debiendo concluir inequívocamente que no existió conducta alguna desplegada por mi representada como tampoco omisión en su proceder frente a las obligaciones o prohibiciones que su condición de arrendador le impone y que puedan dar lugar a la viabilidad de las pretensiones de esta demanda

No existe en el expediente ni se evidencia en el acápite de hechos de la demanda denuncia alguna de las presuntas obligaciones a cargo de mi representada que hubiese sido infringida por esta. Por el contrario de lo dicho por el actor y lo ratificado en la contestación de esta demanda se evidencia que el incumplimiento el contrato proviene del actor

Así las cosas, es evidente que no existe incumplimiento alguno de mi mandante en las obligaciones que del referido contrato se derivan a su cargo y que consecuentemente las pretensiones de esta demanda en especial la relacionada con el reconocimiento y pago a favor de la parte demandante de una penalidad, fundadas en ese presunto e inexistente incumplimiento no est llamada a prosperar.

EXCEPCION DE FONDO DE CULPA DEL ACTOR

Nadie puede alegar en su favor su propia culpa. En el caos que aquí nos ocupa, el actor pretende que se declare un incumplimiento del demandante cuando quien incumplió desde l principio los términos pactados fue el arrendatario al modificarle la destinación para la cual fue arrendado el inmueble, siguiendo con el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y terminando su incumplimiento con la decisión de entregar el inmueble de manera anticipada sin cobro de penalidad alguna, con el agravante de no haber agotado el proceso de entrega del referido bien sino haberlo abandonado sin ni siquiera enviar las llaves por correo certificado.

Como pretende ahora que sea premiado con el pago de una penalidad cuando el con su proceder es el que debe reconocer un pagar, con fundamento en el contrato de arrendamiento dicho concepto, así como también los cánones que dejo de cancelar hasta la fecha del abandono del inmueble esto es hasta el 29 de septiembre de 2020, conceptos estos que son objeto de cobro por la Afianzadora Nacional S.A. entidad que con ocasión a la fianza colectiva suscrita con al inmobiliaria tiene a su cargo el cobro e dichas sumas de dinero.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE CLAUSULA PENAL PACTADA

Pretende el actor que mi mandante sea condenada al pago de tres cánones de arrendamiento a título de cláusula penal establecida en el contrato. Al respecto es importante determinar el concepto de cláusula penal y sus formalidades para poder luego concluir si hay o no lugar a ella, en el caso que nos ocupa a favor de la parte demandante.

La cláusula penal está definida en nuestro ordenamiento civil artículo 1592, el cual textualmente preceptúa:

"… La cláusula penal es aquella en que **una persona,** para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal…" (resaltado fuera de texto)»

De la anterior definición podemos concluir varios aspectos importantes para el caso subjudice:

1. Sea lo primero aclarar que la cláusula penal es producto de un convenio entre las partes que suscriben un contrato, cuya finalidad no es otra diferente a garantizar el cumplimiento del mismo. Aquí es importante remitirnos al contrato de arrendamiento que se alega incumplido por mi mandante, para determinar que la cláusula penal pactada se estableció como garantía del pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario al arrendador, Así está pactada y aceptada por las partes que inicialmente suscribieron el contrato.

2. Otro aspecto importante a resaltar es que no necesariamente la cláusula penal debe comprometer recíprocamente a los firmantes del convenio o contrato, sopena de entenderse como una clausula leonina; de la lectura de la norma citada se deduce que una sola de las partes puede asegurar el cumplimiento de sus obligaciones sujetándose a una pena en caso de incumplimiento a través de la penalidad, que fue lo que sucedió en este asunto.

3. Al entenderse como una tasación anticipada de los perjuicios es indispensable que la penalidad se encuentre consignada en el texto del contrato. En el caso en estudio efectivamente está contenida dicha penalidad, pero no de la manera como la pretende hacer efectiva el apoderado, contrario a todo razonamiento jurídico lo que pretende es darle aplicación analógica pretendiendo que su contenido se aplique también en contra del arrendador cuando así no se acordó entre las partes y fue redactada dentro del marco legal.

En este orden de ideas mal puede pretender el actor en el numeral segundo del acápite de pretensiones de la demanda inicial cuando no se dan los supuestos que lo hagan acreedor de dicho concepto.

IMPROCEDENTCIA DE LA PRETENSION PRIMERA POR HECHO SUPERADO:

Pretende el actor que se declare la terminación de un contrato de arrendamiento, omitiendo el hecho de que el mismo ya se encuentra terminado desde el pasado 29 de septiembre de 2020cuando se recupero el inmueble por parte de la aquí demandada y en colaboración de la sociedad **AFIANZADORA NACIONAL S.A.,** de tal suerte que este hecho se encuentra superado, razón por la cual es totalmente inviable la prosperidad de esta pretensión

PRUEBAS

Como fundamento a los argumentos de las excepciones aquí propuestas solicito comedidamente al señor Juez se sirva decretar practicar y tener como tales las siguientes pruebas:

DOCUMENTALES

1. Los documentos que obran en el expediente y los documentos que fueron aportados por la demandante.
2. Copia del contrato de arrendamiento
3. Copia del Acta de recuperación del inmueble

TESTIMONIALES:

Solicito se sirva citar como testigos de los hechos aquí denunciados a las personas que a continuación relaciono:

RUBIELA RESTREPO FRANCO, persona mayor de edad domiciliada y residente en Cali, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.298.673, quien tiene la calidad de propietaria y a quien le consta el incumplimiento del contrato. El mencionado testigo puede ser localizado en Calle 15 A No 68A-35 Apto 5002 bloque A de la ciudad de Cali y/o E-mail: milenabeltran@hotmail.com Tel. 616—6143894/4864517.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito comedidamente se sirva autorizar el interrogatorio de parte que formularé al demandante el cual aportare en sobre cerrado posteriormente, pero en todo caso en momento oportuno reservándome el derecho de formular más preguntas el día de la diligencia.

NOTIFICACIONES

Las partes las recibirán en las direcciones aportadas en la demanda.

Yo las recibiré en su Despacho o en mi oficina ubicada en la calle carrera 9 A No. 61.51 Oficina 103 de la ciudad de Bogotá D.C.

ANEXOS

1- Los documentos relacionados como pruebas
2- Cámara de Comercio de BIENCO S.AS. INC.

Del señor Juez, cordialmente

CONSUELO CORREAL CASAS
C.C. No. 51.694.259
T.P. No. 58.250 del C.S.J.

Atendiendo lo establecido en el Decreto 806 de 2020 se copia la presente contestación a los correos

- tatiana@pizzaspiccolo.com.co

- lajrjuridico@gmail.com

--

Consultores Juridicos C3SAS "CJC3SAS"
Móvil: 310-5609128 - 321-2414995
E mail: cjc3sas@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

Descripción: Descripción: Descripción: Descripción: Descripción: cid:image003.jpg@01CE320E.C9ABBF10 *Piensa si es necesario imprimir este correo "-" cuida el* 🌍 ♥

Este mensaje y cualquier archivo anexo contienen información privilegiada y confidencial protegida por la ley; en consecuencia, su uso solo está permitido, de manera exclusiva e individual, para su destinatario. Si usted no es el destinatario previsto para este correo, debe borrarlo inmediatamente. La divulgación, copia, distribución o cualquier acción que se efectué con éste, está prohibida.

CJC3 S.A.S
Carrera 9A No 61-51 Oficina 103
Bogotá
31056029128/3212414995
cjc3sas@gmail.com

BIEN- PROC-10
Bo|gotá D.C., 23 de septiembre de 2021.

Señor
JUEZ 32 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REF.- PROCESO VERBAL SUMARIO DE PROMOTORA PICCOLO S.A. contra BIENCO S.A.S. INC. RADICADO No. 2020-384.

CONSUELO CORREAL CASAS, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía No.51.694.259, abogada en ejercicio portadora de la tarjeta profesional No.58.250 del C.S.J., obrando como Gerente Jurídica con facultades de representación legal de **CONTINENTAL DE BIENES SAS – BIENCO SAS INC** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS – SPA INC SAS** (En adelante, «**SPA INC SAS**»), todo de conformidad al certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, con el debido respeto estando dentro del término o de traslado correspondiente, presento contestación de la demanda instaurada por **PROMOTORA PICCOLO S.A.**, la cual fue interpuesta a fin de adelantar el **PRCOESO VERBAL SUMARIO** y contra sus pretensiones formulo las excepciones de fondo que a continuación detallo y fundamento.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LOS HECHOS

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso me permito pronunciarme frente a los hechos de la demanda así:

AL PRIMERO: No es cierto de la manera como está redactado, es cierto que entre las partes aquí comprometidas se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en la carrera 40 B No. 10 A 33 de la ciudad de Santiago de Cali, con destinación **vivienda** el pasado 30 de enero de 2020, pero lo que no es cierto es Que el contrato tuviese como fenlización 31 de enero de 2021, pues si nos remitimos a la cláusula octava del contrato allí se establece que el termino inicial de duración es de 24 meses contado a partir del 01 de febrero de 2020 y hasta el 31 de enro de 2022, inclusive.

AL SEGUNDO: Frente a este hecho, por describirse en este numeral, conducta de un tercero como lo es la propietaria, no nos podemos referir sobre el mismo afirmando o negando la veracidad del dicho de la demandante.

AL TERCERO: Es cierto y aclaramos, no existe documento alguno radicado por la parte actora en donde solicite la terminación anticipada, dicha solicitud fue elevada de manera verbal el pasado 6 de marzo de 2020 fecha en la cual recibimos una visita de un representante de los arrendatarios en la que nos informó sobre algunos inconvenientes que según su dicho se habían presentado con la propietaria, solicitando de manera verbal la terminación anticipada del contrato a lo que se le respondió de igual manera, es decir verbalmente que esta situación no configuraba una justa causa para aceptar la terminación del vinculo antes del plazo establecido, mas aun cuando no se tenía prueba alguna de las conductas denunciadas por el arrendatario y provenientes del proceder presuntamente del proceder del propietario. Debo aclarar que estas peticiones verbales se suben al sistema de manejo de clientes (CRM) asignándosele un numero de radicado el cual genera un correo electrónico de notificación de creación de la solicitud, lo que no significa que el inquilino haya radicado por escrito la solicitud de terminación anticipada del referido contrato.

CUARTO: Es cierto y además la narración de este hecho configura una confesión el demandado en lo que al incumplimiento de su parte en los términos del contrato hace referencia, En efecto nótese que el contrato de arrendamiento se estableció para uso única y exclusivamente residencial, el que ahora el arrendatario confiese que monto una pizzería en el inmueble configura una flagrante violación al contrato de arrendamiento.

AL QUINTO: No nos consta que sea cierto o no que el establecimiento del comercio del demandado se encuentre aun cerrado. Es importante reiterar que el inmueble fue arrendado para uso residencial y no de comercio (Clausula cuarta) de tal suerte que las afectaciones a los establecimientos de comercio por tema de pandemia no tienen incidencia alguna en la relación contractual que aquí nos ocupa.

AL SEXTO: Lo indicado en este hecho no tiene incidencia alguna con la relación contractual que aquí nos ocupa, desconocemos el movimiento interno de los negocios de la parte demandante y

su trato con el personal que contrato para atender su establecimientod e comercio en un lugar que tomo en arriendo para una destinación diferente, (vivienda).

Al SEPTIMO: No es cierto de la manera como está redactado, es cierto que con ocasión a la mora del arrendatario y teniendo en cuenta las medidas sugeridas proe Gobierno Nacional se llegó a un acuerdo de pago de los valores adeudados, pero lo que no es cierto es que dicho acuerdo obedeciera a la improductividad del establecimiento de comercio que ilegalmente el arrendatario tenia funcionando en un inmueble que le fuera arrendado solo para vivienda. Para la época se desconocía que este arrendatario le hubiese cambiado la destinación al inmueble y el acuerdo solo se motivó con la posibilidad de ser consecuentes con las dificultades que todo el país estaba asumiendo con ocasión a la pandemia.

AL OCTAVO: Es cierto, el arrendatario cancelo el canon de julio de 2020, como también es cierto que solicito la terminación del vinculo de manera anticipada pero sin pago de penalidad a lo cual la entidad demandada no acepto, toda vez que no existía justa causa que ameritara la terminación del contrato sin cobro de penalidad y menos aun cuando el inquilino no solo incumplió en la obligación e pago oportuno de los cánones sino también en darle una destinación distinta al inmeuble objeto del contrato de arrendamiento

AL NOVENO: Es cierto.

AL DECIMO: Es cierto que se llevo a cabo audiencia de conciliación el pasado 3 de agosto de 232020 en la que no pudimos llegar a un acuerdo en el entendido de que la propietaria no nos aceptar la terminación del contrato de manera anticipada sin cobro de autorizo condonar el cobro de la penalidad

AL DECIMO PRIMERO: No es cierto, no existen petición alguna registrada en nuestro sistema y relacionada con la petición de entrega de copia del contrato de arrendamiento. Según lo que se menciona en el referido contrato el arrendatario autorizo el envió por correo electrónico, a lo que mi representada dio cumplimiento, sin poder en este momento presentar prueba alguna toda vez que el correo a través del cual se enviaban estos contratos se encontraba en un CP que fue hurtado en la compañía, sin que el departamento de sistemas hubiese podido recuperar la información de dicho correo.

CJC3 S.A.S
Carrera 9A No 61-51 Oficina 103
Bogotá
31056029128/3212414995
cjc3sas@gmail.com

BIEN- PROC-10

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

En atención al numeral segundo del artículo 96 del Código General del Proceso, me permito pronunciarme frente a las pretensiones de la demanda oponiéndome a todas y cada una de ellas por carecer de fundamentos legales y fácticos y en contra de ellas me permito presentar las excepciones que más adelante formulare y fundamentaré, sin perjuicio de pronunciarme frente a cada una de las pretensiones en los siguientes términos:

En lo que respecta a la **pretensión primera** relacionada con declarar resuelto el contrato de arrendamiento me opongo a la misma por ser totalmente improcedente, Nótese que el inmueble fue abandonado por el arrendatario, dando paso a que nuestra inmobiliaria tuviese que haber efectuado con la colaboración de la Afianzadora la toma de posesión de dicho inmueble el pasado 23 e septiembre de 2020, fecha hasta la cual se están cobrando los cnaones de arrendamiento adeudados por el arrendatario, teniéndose esta fecha como la de finalización del vinculo.

En lo que respecta a la pretensión segunda: Igualmente me opongo a ella, y como fundamento de mi oposición me remito a los mismos hechos denunciados por el demandante en esta demanda, pues en ellos confiesa haber incumplido el contrato de arrendamiento, confiera no haber efectuado la entrega real y material del bien, excusándose en la negativa de la arrendadora de aceptar la terminación anticipada sin cobro de penalidad, pero olvidando que hubiese podido efectuar la entrega real del inmueble bien de manera amigable, o bien enviando las llaves y agotando el debido proceso de entrega, situación que no se evidencia.

De otra parte, no existe prueba alguna ni siquiera sumaria de algún eventual incumplimiento e mi representada en las obligaciones que como arrendadora le competen que justifique el cobro de la penalidad pactada en el contrato, la que por demás solo se estableció de común acuerdo entre las parte en favor de la arrendadora no de la arrendataria ni de sus deudores solidarios.

Además de lo aquí manifestado contra estas pretensiones me permito proponer las excepciones previas que formulare en escrito separado y las de fondo que a continuación enuncio y fundamento, así:

EXCEPCIONES DE FONDO

EXCEPCIÓN DE FONDO AUSENCIA DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA DEMANDADA DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE AQUÍ SE MENCIONA

Las pretensiones de la demanda se centran en la declaratoria de terminación de un vínculo contractual de arrendamiento con ocasión al parecer a un l presunto incumplimiento de obligaciones derivadas de dicho contrato por parte de mi representada y consecuentemente l pago de una penalidad.

En tal virtud debemos centrarnos en las obligaciones del arrendador debiendo concluir inequívocamente que no existió conducta alguna desplegada por mi representada como tampoco omisión en su proceder frente a las obligaciones o prohibiciones que su condición de arrendador le impone y que puedan dar lugar a la viabilidad de las pretensiones de esta demanda

No existe en el expediente ni se evidencia en el acápite de hechos de la demanda denuncia alguna de las presuntas obligaciones a cargo de mi representada que hubiese sido infringida por esta. Por el contrario de lo dicho por el actor y lo ratificado en la contestación de esta demanda se evidencia que el incumplimiento el contrato proviene del actor

Así las cosas, es evidente que no existe incumplimiento alguno de mi mandante en las obligaciones que del referido contrato se derivan a su cargo y que consecuentemente las pretensiones de esta demanda en especial la relacionada con el reconocimiento y pago a favor de la parte demandante de una penalidad, fundadas en ese presunto e inexistente incumplimiento no est llamada a prosperar.

EXCEPCION DE FONDO DE CULPA DEL ACTOR

Nadie puede alegar en su favor su propia culpa. En el caos que aquí nos ocupa, el actor pretende que se declare un incumplimiento del demandante cuando quien incumplió desde l principio los términos pactados fue el arrendatario al modificarle la destinación para la cual fue arrendado el

inmueble, siguiendo con el no pago oportuno de los cánones de arrendamiento y terminando su incumplimiento con la decisión de entregar el inmueble de manera anticipada sin cobro de penalidad alguna, con el agravante de no haber agotado el proceso de entrega del referido bien sino haberlo abandonado sin ni siquiera enviar las llaves por correo certificado.

Como pretende ahora que sea premiado con el pago de una penalidad cuando el con su proceder es el que debe reconocer un pagar, con fundamento en el contrato de arrendamiento dicho concepto, así como también los cánones que dejo de cancelar hasta la fecha del abandono del inmueble esto es hasta el 29 de septiembre de 2020, conceptos estos que son objeto de cobro por la Afianzadora Nacional S.A. entidad que con ocasión a la fianza colectiva suscrita con al inmobiliaria tiene a su cargo el cobro e dichas sumas de dinero.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE CLAUSULA PENAL PACTADA

Pretende el actor que mi mandante sea condenada al pago de tres cánones de arrendamiento a título de cláusula penal establecida en el contrato. Al respecto es importante determinar el concepto de cláusula penal y sus formalidades para poder luego concluir si hay o no lugar a ella, en el caso que nos ocupa a favor de la parte demandante.

La cláusula penal está definida en nuestro ordenamiento civil artículo 1592, el cual textualmente preceptúa:

"… La cláusula penal es aquella en que **una persona,** para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal…" (resaltado fuera de texto)»

De la anterior definición podemos concluir varios aspectos importantes para el caso subjudice:

1. Sea lo primero aclarar que la cláusula penal es producto de un convenio entre las partes que suscriben un contrato, cuya finalidad no es otra diferente a garantizar el cumplimiento del mismo. Aquí es importante remitirnos al contrato de arrendamiento que se alega incumplido por mi mandante, para determinar que la cláusula penal pactada se estableció como garantía

del pago de los cánones de arrendamiento por parte del arrendatario al arrendador, Así está pactada y aceptada por las partes que inicialmente suscribieron el contrato.

2. Otro aspecto importante a resaltar es que no necesariamente la cláusula penal debe comprometer recíprocamente a los firmantes del convenio o contrato, sopena de entenderse como una clausula leonina; de la lectura de la norma citada se deduce que una sola de las partes puede asegurar el cumplimiento de sus obligaciones sujetándose a una pena en caso de incumplimiento a través de la penalidad, que fue lo que sucedió en este asunto.

3. Al entenderse como una tasación anticipada de los perjuicios es indispensable que la penalidad se encuentre consignada en el texto del contrato. En el caso en estudio efectivamente está contenida dicha penalidad, pero no de la manera como la pretende hacer efectiva el apoderado, contrario a todo razonamiento jurídico lo que pretende es darle aplicación analógica pretendiendo que su contenido se aplique también en contra del arrendador cuando así no se acordó entre las partes y fue redactada dentro del marco legal.

En este orden de ideas mal puede pretender el actor en el numeral segundo del acápite de pretensiones de la demanda inicial cuando no se dan los supuestos que lo hagan acreedor de dicho concepto.

IMPROCEDENTCIA DE LA PRETENSION PRIMERA POR HECHO SUPERADO:

Pretende el actor que se declare la terminación de un contrato de arrendamiento, omitiendo el hecho de que el mismo ya se encuentra terminado desde el pasado 29 de septiembre de 2020cuando se recupero el inmueble por parte de la aquí demandada y en colaboración de la sociedad **AFIANZADORA NACIONAL S.A.,** de tal suerte que este hecho se encuentra superado, razón por la cual es totalmente inviable la prosperidad de esta pretensión

PRUEBAS

Como fundamento a los argumentos de las excepciones aquí propuestas solicito comedidamente al señor Juez se sirva decretar practicar y tener como tales las siguientes pruebas:

BIEN- PROC-10

DOCUMENTALES

1. Los documentos que obran en el expediente y los documentos que fueron aportados por la demandante.
2. Copia del contrato de arrendamiento
3. Copia del Acta de recuperación del inmueble

TESTIMONIALES:

Solicito se sirva citar como testigos de los hechos aquí denunciados a las personas que a continuación relaciono:

RUBIELA RESTREPO FRANCO, persona mayor de edad domiciliada y residente en Cali, identificada con la cedula de ciudadanía No. 31.298.673, quien tiene la calidad de propietaria y a quien le consta el incumplimiento del contrato. El mencionado testigo puede ser localizado en Calle 15 A No 68A-35 Apto 5002 bloque A de la ciudad de Cali y/o E-mail: milenabeltran@hotmail.com Tel. 616—6143894/4864517.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito comedidamente se sirva autorizar el interrogatorio de parte que formularé al demandante el cual aportare en sobre cerrado posteriormente, pero en todo caso en momento oportuno reservándome el derecho de formular más preguntas el día de la diligencia.

NOTIFICACIONES

Las partes las recibirán en las direcciones aportadas en la demanda.

Yo las recibiré en su Despacho o en mi oficina ubicada en la calle carrera 9 A No. 61.51 Oficina 103 de la ciudad de Bogotá D.C.

CJC3 S.A.S
Carrera 9A No 61-51 Oficina 103
Bogotá
31056029128/3212414995
cjc3sas@gmail.com

BIEN- PROC-10

ANEXOS

1- Los documentos relacionados como pruebas
2- Cámara de Comercio de BIENCO S.AS. INC.

Del señor Juez, cordialmente

CONSUELO CORREAL CASAS

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250 del C.S.J.

Atendiendo lo establecido en el Decreto 806 de 2020 se copia la presente contestación a los correos

- tatiana@pizzaspiccolo.com.co
- lajrjuridico@gmail.com

No. 16117 / 20667

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: Cali, 30 de Enero de 2020

ARRENDADOR: **BIENCO S.A.S Inc. NIT. 805.000.082-4**
APODERADO ESPECIAL
JOHANNA PATRICIA QUIÑONES GRAJALES
C.C. 1.130.640.950 DE CALI
MATRICULA DE ARRENDADOR No. 009-04

Notaria Segunda del Circuito de Medellín
ALBA LUZ ACOSTA MEDINA
NOTARIA

ARRENDATARIO: **PROMOTORA PICCOLO S.A.**
NIT# 800-192-969-6
Representante Legal
JIMENEZ SALDARRIAGA MARIA CRISTINA
C.C. # # 32447915

CONDICIONES GENERALES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato el arrendador concede al arrendatario el goce del inmueble que adelante se identifica por su dirección y linderos, de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: La dirección catastral a la firma del contrato corresponde a LOTE Y CASA 4 KRA 40 # 10 A 33 de acuerdo con el Certificado de Tradición. La nomenclatura física a que corresponde es la CR 40 B 10A-33 BARRIO DEPARTAMENTAL EN LA CIUDAD DE CALI

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: **Generales** AL Oriente Colinda Con # 10A-45 , AL Occidente colinda con # 10A-21 , Norte colinda Con CRA 40A , Al Sur Colinda con CRA 40B . **Especiales** NO TIENE

CUARTA: DESTINACIÓN: El arrendatario se compromete a destinar este inmueble exclusivamente para: VIVIENDA URBANA.

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS ($1.398.964.oo) MCTE, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada período mensual, por anticipado, al arrendador o a su orden.

SEXTA: INCREMENTOS DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga tácita o expresa, en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en lo máximo legal permitido. Al suscribir este contrato el arrendatario y los deudores solidarios quedan plenamente notificados de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo.

SÉPTIMA: LUGAR PARA EL PAGO: Salvo pacto expreso entre las partes, el arrendatario pagará el precio del arrendamiento mediante el trámite señalado en la página Web del ARRENDADOR que es la siguiente: www.bienco.com.co EL ARRENDATARIO declara expresamente que ha recibido instrucciones claras del proceso de pago que se hará mediante un CUPÓN DE PAGO y se hará directamente en las Instituciones Financieras señaladas en dicho CUPÓN. Como quiera que el trámite del pago es automático mediante gestión directa del ARRENDATARIO en la página Web, EL ARRENDATARIO declara que en ningún caso se presentará negativa del ARRENDADOR en recibir y por ese motivo no acudirá al pago por consignación ante el BANCO AGRARIO.

OCTAVA: VIGENCIA DEL CONTRATO: VEINTICUATRO (24) meses que comienzan a partir del 1/02/2020

NOVENA: PRÓRROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su

MA009/04 Cali / MA 02/13Jamundi / MA2004/092 Bogotá / MA003/2013 Bucaramanga / MA 459-19 Barranquilla

DEJADO EN BLANCO

DEJADO EN BLANCO

Notaría Segunda del Círculo de Medellín ALBA LUZ ACOSTA MEDINA NOTARIA

cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados en la cláusula sexta y autorizados en la Ley 820 de 2003.

DÉCIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo del arrendatario los siguientes servicios: Alcantarillado, Acueducto, Recolección de basuras (Cliente Emcali 391300) Energía (Cliente Emcali 391300) Alumbrado público, Teléfono (0), Gas (Cliente Gdo 467176).

El presente documento junto con los recibos cancelados por el arrendador constituye título ejecutivo para cobrar judicialmente al arrendatario y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al período en el que éstos tuvieron en su poder el inmueble. A cargo del arrendador estarán los siguientes servicios: NINGUNO.

UNDÉCIMA: COSAS O USOS CONEXOS: Además del inmueble identificado y descrito anteriormente tendrá el arrendatario derecho de goce sobre las siguientes cosas y usos: ninguno .

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Se obliga también al arrendatario a cancelar al arrendador la suma de **0** por concepto de cuota mensual de administración y los demás servicios prestados por la Administración al Conjunto y a cargo del Propietario del Inmueble con excepción de las cuotas extraordinarias, pagadera por anticipado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad. Este valor se reajustará automáticamente a partir del día que la asamblea de copropietarios de la unidad modifique la cuota de sostenimiento según lo previsto en la ley 675 de 2001. El arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a los requerimientos para constitución en mora respecto de esta obligación pecuniaria.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de dos o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARÁGRAFO: CLÁUSULA PENAL POR RETARDO EN EL PAGO DE UN CANON DE ARRENDAMIENTO: Como quiera que se ha pactado que el canon de arrendamiento debe ser cancelado dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual, EL ARRENDATARIO declara que, en el evento de cancelar el canon de arrendamiento por fuera del plazo pactado, se obliga a cancelar a TITULO DE CLAUSULA PENAL por el incumplimiento y sin que dé lugar a la terminación del contrato, las siguientes sumas de dinero:

13.1. Si el pago se hace entre el día sexto (6) y el día quince (15) de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Cinco por ciento (5%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.2. Si el pago se hace entre el día dieciséis (16) y el día veintiocho (28) de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Diez por ciento (10%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.3. Si el pago se hace entre el día veintinueve (29) y el último día de la mensualidad de retardo se obliga a cancelar a título de sanción el Quince por ciento (15%) sobre el valor del canon vigente para ese momento.

13.4. Pasado el último día de la respectiva mensualidad sin que **EL ARRENDATARIO** hubiere realizado el pago del canon de arrendamiento directamente al arrendador o a su orden en los términos del presente contrato, el pago debe realizarse directamente en la Aseguradora o a través del abogado que indique **EL ARRENDADOR** y se causará la CLAUSULA PENAL establecida en la CLAUSULA TRECE equivalente al triple del precio mensual del arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA: ESPACIOS EN BLANCO: El arrendatario faculta expresamente al arrendador para llenar en este documento los espacios en blanco.

MA009/04 Cali / MA 02/13Jamundi / MA2004/092 Bogotá / MA003/2013 Bucaramanga / MA 459-19 Barranquilla

ESPAÇO EM BRANCO

ESPAÇO EM BRANCO

Notaría Segunda del Círculo de Medellín
ALBA LUZ ACOSTA MEDINA
NOTARIA

DÉCIMA QUINTA: REQUERIMIENTOS: El arrendatario y los deudores solidarios que al final del contrato se citan renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C. y 428 del C.G.P. Relativos a la constitución en mora.

DÉCIMA SEXTA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando dé previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento**.** La terminación unilateral por parte del arrendatario en cualquier otro momento sólo se aceptará con previo pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de entrega del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN A favor del arrendador serán las siguientes: a) La cesión o subarriendo. b) El cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo del arrendatario siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación del valor de las cuotas de administración, dentro del término pactado. h) Las demás previstas en la ley.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DE LOS DERECHOS: Podrá el arrendador ceder libremente los derechos que emanan de este contrato y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a estos se comunique.

DÉCIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: El arrendatario declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que hace parte del mismo, y que en el mismo estado lo restituirá al arrendador a la terminación del mismo, o cuando éste haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo al deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.
PARÁGRAFO: El inmueble deberá ser entregado resanado y pintado con pintura de primera calidad y en el color existente en que se recibió al inicio del contrato.

VIGÉSIMA: MEJORAS: No podrá el arrendatario ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, excepto las reparaciones locativas, sin permiso escrito del arrendador. Si se ejecutaren accederán al propietario del inmueble sin indemnización para quien las efectuó. El arrendatario renuncia expresamente a descontar de la renta el valor de las reparaciones indispensables, a que se refiere el artículo 27 de la ley 820 de 2003.

VIGÉSIMA PRIMERA: GASTOS: Los gastos que cause este contrato, incluido el impuesto de timbre, o de cualquier otra naturaleza imputable al contrato, corresponden al arrendatario.

VIGÉSIMA SEGUNDA: CESIÓN O CAMBIO DE TENENCIA: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación del que eventualmente se establezca en el inmueble no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquiriente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que el arrendatario se obliga expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia ni cambiar su destinación o uso. Para los efectos legales, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del Artículo 528 del Código del Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del arrendatario no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de la transferencia, ni aún con la inscripción de la enajenación en el Registro Mercantil.

VIGÉSIMA TERCERA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario faculta expresamente al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

MA009/04 Cali / MA 02/13Jamundi / MA2004/092 Bogotá / MA003/2013 Bucaramanga / MA 459-19 Barranquilla

Copyright Reserved
PRINTED IN U.S.A.

Notaría Segunda del Círculo de Medellín
ALBA LUZ ACOSTA MEDINA
NOTARIA

VIGÉSIMA CUARTA: AUTORIZACIÓN: El arrendatario y los deudores solidarios autorizan expresamente al arrendador y a su eventual cesionario o subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA QUINTA: DEUDORES SOLIDARIOS: - Los suscritos:

JIMENEZ SALDARRIAGA MARIA CRISTINA C.C # **32447915**

Por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria e indivisible junto con el Arrendatario de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al arrendador, por concepto de: arrendamientos, servicios públicos, Indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procésales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por el arrendador a todos o cualquiera de los obligados, por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados o judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fiadores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente a **PROMOTORA PICCOLO S.A. ,** y sus respectivos causa habientes. Todo lo anterior sin perjuicio que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al arrendador o a quien éste señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto el arrendatario otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato.

VIGÉSIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO: Aceptamos desde ahora cualquier cesión que el ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el Artículo 1960 del Código Civil se surta con el solo envío de la nota de cesión acompañada de copia simple del contrato, por correo certificado, a la dirección que aparece registrada en este contrato al pie de sus respectivas firmas.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN PARA USO DE DATOS PERSONALES EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO A SUSCRIBIR CON BIENCO S.A.S INC.: En cumplimiento de la política de calidad y de manejo de datos personales, de BIENCO S.A.S Inc., disponible para su consulta en nuestra página WEB www.bienco.com.co, los datos de carácter personal que usted suministre a BIENCO S.A.S Inc, serán objeto de tratamiento en los términos de la Ley 1581 de 2012, y de las normas que en adelante la reglamenten, modifiquen y complementen. BIENCO S.A.S Inc se compromete a implementar todas las medidas necesarias para garantizar un tratamiento idóneo de los datos personales y a cumplir con las disposiciones que se tienen en esta materia.
Sus datos personales serán incorporados en nuestras bases de datos con las finalidades que se determinan a continuación:

27.1. Tramitar su vinculación como ARRENDATARIO.
27.2. Para el envío de correos electrónicos y otros medios electrónicos equivalentes, de productos y servicios que BIENCO S.A.S Inc determine puedan ser de su interés.
27.3. Envío de toda información relacionada con el contrato de ARRENDAMIENTO suscrito.
27.4. Para efectuar las notificaciones relacionadas con el contrato de arrendamiento, relacionados con fechas de vencimiento del contrato, incrementos en canon de arrendamiento, respuesta a solicitudes, peticiones o requerimientos que Ud. realice en desarrollo del contrato de ARRENDAMIENTO.

Para ejercer los derechos de actualización, rectificación, cancelación y oposición sobre sus datos personales, podrá dirigirse por correo electrónico a datospersonales@bienco.com.co estableciendo como asunto el siguiente enunciado: DERECHO DE HABEAS DATA o de igual forma podrá dirigir su solicitud o reclamo a la siguiente dirección: Avda. 5A Norte No. 22 N-28 Cali, teléfono 6858480

VIGÉSIMA OCTAVA: AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL ARRENDATARIO PARA ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: En cumplimiento de las normas legales vigentes el arrendatario autoriza al arrendador para que una copia del contrato de arrendamiento le sea entregado en DOCUMENTO ELECTRÓNICO al correo electrónico que ha señalado en la SOLICITUD

MA009/04 Cali / MA 02/13Jamundi / MA2004/092 Bogotá / MA003/2013 Bucaramanga / MA 459-19 Barranquilla

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

DE ARRENDAMIENTO o mediante MENSAJE DE TEXTO al WhatsApp a el teléfono celular que se ha suministrado para recibir información.

VIGÉSIMA NOVENA: NOTIFICACIÓN PARA EFECTOS TRIBUTARIOS: Para efectos tributarios notificamos que BIENCO S.A.S Inc. actúa como mandatario de **RESTREPO RUBIELA** , identificado(s) con C.C # **31298673,** quien es el beneficiario del pago y de las retenciones tributarias que se le apliquen por parte del arrendatario.

Para constancia se firma por las partes y ante testigos hábiles hoy 30 de Enero de 2020

ARRENDADOR: **BIENCO S.A.S. INC.**
JOHANNA PATRICIA QUIÑONES GRAJALES
c.c. **1.130.640.950 DE CALI**
APODERADO ESPECIAL

ARRENDATARIO:

PROMOTORA PICCOLO S.A.
NIT# 800-192-969-6
Representante Legal
JIMENEZ SALDARRIAGA MARIA CRISTINA
C.C. # # 32447915

ELABORÓ:

NOMBRE: MILENA LÓPEZ
c.c. .29.117.782 DE CALI

FIRMA:

REVISÓ:

NOMBRE: CARLOS E SANCHEZ
c.c.

FIRMA: Carlos Sanchez

DEUDORES SOLIDARIOS
Información válida para notificación judicial

Nombre: JIMENEZ SALDARRIAGA MARIA CRISTINA.	Nombre:
c.c. 32.447.915	c.c.
Dir. Oficina:	Dir. Oficina:
Tels. Oficina:	Tels. Oficina:
Dir. Casa: CARRERA 40 B # 10A-33 CASA D/TAL	Dir. Casa:
Tels. Casa: 3007190184	Tels. Casa:
Correo electrónico: mejimenez@une.net.co	Correo electrónico:
Firma:	Firma:

ELABORÓ:

NOMBRE: MILENA LÓPEZ
c.c. .29.117.782 DE CALI

FIRMA:

REVISÓ:

NOMBRE: CARLOS E SANCHEZ
c.c.

FIRMA: Carlos Sanchez

SE DIO CUMPLIMIENTO
AL ART. SEXTO DEL
DECRETO 960 de 1.970

NOTARÍA SEGUNDA
DEL CÍRCULO DE MEDELLIN

FIRMA REGISTRADA

Como NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE MEDELLIN, doy testimonio: que la firma de:

JIMENEZ SALDARRIAGA MARIA CRISTINA

Identificado con: **C.C. 32447915**

ADBM

Que aparece en este documento guarda similitud con la registrada en esta Notaría. (Art. 12 Dec. 2148/83; N.8 Art. 3 Dec 960/70)

Medellin **3/02/2020** a las ***2:20:39 p.m.***

ws22evxcws1s1

ALBA LUZ ACOSTA MEDINA **NOTARIA**
SEGUNDA DEL CIRCULO DE MEDELLIN

Notaría Segunda del Círculo de Medellín
ALBA LUZ
ACOSTA MEDINA
NOTARIA

Abandona
11:00 am

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	ACTA DE DILIGENCIA DE RECUPERACION DEL INMUEBLE	Código: F-P5-09
		Versión: 03

ACTA DE RECUPERACION DEL INMUEBLE POR: (marcar x)

Bienco lleva las llaves

ENTREGA VOLUNTARIA	
TOMA DE POSESION POR ABANDONO	X
ACOMPAÑAMIENTO POR ABANDONO	
POR ORDEN JUDICIAL	

SOLICITUD No.	11001009357	**CONTRATO No.**	
ARRENDADOR:	CONTINENTAL DE BIENES SAS		
C.C./NIT:	805.000.082		
ARRENDATARIO:	PROMOTORA PICCOLO SA		
C.C./NIT:	800192969		
DIRECCION DEL INMUEBLE:	CR 40 B 10 A 33 CA		

FECHA DE LA DILIGENCIA:	Sep/25/2020	**HORA :**	11:00 Am

ASISTENTES

EN REPRESENTACION DE AFIANZADORA NACIONAL S.A.

Nombre:	Jhon Jaro F
C.C.	cc 94319616

EN REPRESENTACION DE LA INMOBILIARIA/PROPIETARIO

Nombre:	Alejandro Gonzalez
C.C.	cc

EN REPRESENTACION DEL ARRENDATARIO

Nombre:	
C.C.	

MOTIVO DE LA DILIGENCIA: Esta diligencia se lleva a cabo por incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble objeto de esta diligencia.

OBSERVACIONES ADICIONALES: el Inmueble se Encuentra pintado con Varios Daños y Falta de Aseo y Falta de Aseo del Antejardin

Hacemos entrega real y material del inmueble la Inmobiliaria se lleva 12 llaves

Para constancia, se firma la diligencia por los que intervienen en ella, luego de leída y aprobada.

Afiansa:	Inmobiliaria/Propietario:	Arrendatario:
Jhon Jaro F cc 94319616	Alejandro Gonzalez 1120638189	
Propietario:	**Testigo 1.:**	**Testigo 2.:**
Firma Nombre C.C.	Firma Nombre C.C.	Firma Nombre C.C.

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12 Versión:00

ARRENDADOR	CONTINENTAL DE BIENES SAS
ARRENDATARIO	PROMOTORA PICCOLO SA
DIRECCIÓN	CR 40 B 10 A 33 CA
TIPO DE INMUEBLE	COMERCIO

PREVISITA: Señor arrendatario para entregar el inmueble a entera satisfacción tenga en cuenta las siguientes observaciones por reparaciones a realizar:	**RECIBO DE INMUEBLE:** Señor arrendatario para recibir el inmueble, recuerdes que debe de estar al día con las reparaciones, servicios públicos y otros.

FECHA:	**FECHA:** SEP/25/2020
HORA: **A.M. P.M.**	**HORA:** 11:00 / **A.M. P.M.**

OBSERVACIONES

ENTRADA PRINCIPAL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO –RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves puerta principal:	Nro. Llaves puerta principal:
	Puerta metalica y reja
	de color negro En Buen
	Estado

ELEMENTOS ELECTRONICOS

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Toma y Interruptores
	En Buen Estado

SALA COMEDOR Y HALL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Paredes pintadas pero Hay
	balcones sucios y pisos
	En Buen Estado

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12 Versión:00

COMEDOR AUXILIAR

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE

ESTUDIO

ESTADO – PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE

BAÑO SOCIAL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves: Abscesorios En
	Buen Estado Falta solo
	Aseo en moldura del
	Espejo Tiene perforaciones

COCINA O CAFETERIA

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Cocina y fourneles En
	Buen estado solo
	Aseo por los bolas

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12
		Versión:00

ALCOBA PRINCIPAL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves: PUERTA CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA / CLOSET
	Paredes pintadas con
	Alguna sin sucias y
	closet En Buen Estado

BAÑO ALCOBA PRINCIPAL

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves: No tiene puerta
	Abscesorios En Buen
	Estado las bolas no
	pinchan

ALCOBA No.1 – Ubicación: Frente Derecha

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves: PUERTA CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA / CLOSET
	Paredes pintadas pero
	Hay paredes sucias

ALCOBA No.2 – Ubicación: Frente TV

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves: PUERTA CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA CLOSET
	paredes sucias closet
	En Buen Estado

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12 Versión:00

BAÑO

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves:

PATIO

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Falta de Aseo y Lavadero
	En Mun Estado y Cocineta
	en Madera en Bun
	Estado

ALCOBA No.3 – Ubicación:

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves: PUERTA CLOSET	Nro. Llaves: PUERTA CLOSET

BAÑO – Ubicación:

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Nro. Llaves:	Nro. Llaves:

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12
		Versión:00

GARAJE # **- DEPOSITO #**

ESTADO –PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
	Paredes sucias y pisos
	Sucios en Buen Estado

ESTADO DE SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS - Señor arrendatario para el día de la entrega del inmueble deberá entregar fotocopia de los recibos de servicios públicos al día, recibo de depósito expedido por la/el inmobiliaria/propietario y carta de cancelación de los servicios adicionales:

Se verifica que en el momento de la entrega del inmueble por parte del arrendatario se encuentran activos los servicios públicos que relacionamos a continuación, lo cual no implica que se encuentren al día en los pagos de:

SERVICIOS PUBLICOS	SI	NO	OBSERVACIONES
AGUA Y ENERGIA			Si hay
AGUA			Si hay
ENERGIA			Si hay
TELEFONO			No tiene linea
GAS			Si Hay Instalacion
ADMINISTRACION	X		
INTERNET	X		
SERVICIOS ADICIONALES	X		

OTROS:

ESTADO – PREVISITA	ESTADO - RECIBO DEL INMUEBLE
Pintura:	Pintura: Solo paredes
	Sucias

OBSERVACIONES GENERALES

Afiansa Afianzadora Nacional S.A.	**ACTA ESTADO DEL INMUEBLE PREVISITA Y RECIBO**	Código: F-P5-12 Versión:00

PREVISITA	RECIBO DEL INMUEBLE

Señor arrendatario esta Acta se verificará contra el inventario inicial, en caso de existir alguna diferencia o faltante (cortineros, lámparas, aparatos eléctricos, etc), los costos de reparación o reposición serán cargados a su nombre.

Nota: Esta Acta hace parte integral del Acta de Toma de Posesión o Recibo de Inmueble.

Señor arrendatario en caso de no haber realizado las reparaciones relacionadas en la previsita, estas serán realizadas por la(el) inmobiliaria/propietario y cargadas a su nombre.

FIRMAS

PREVISITA	RECIBO DE INMUEBLE
ARRENDATARIO: (firma, nombre y número de cédula)	ARRENDATARIO: (firma, nombre y número de cédula)
ARRENDADOR: (firma, nombre y número de cédula)	ARRENDADOR: (firma, nombre y número de cédula) Alejandro Pangelo 1130658159
PROPIETARIO: (firma, nombre y número de cédula)	PROPIETARIO: (firma, nombre y número de cédula)
AFIANZADORA: (firma, nombre y número de cédula)	AFIANZADORA: (firma, nombre y número de cédula) Jhon Jairo 319616

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S.
Sigla: SPA INC. S.A.S.
Nit.: 805000082-4
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 395019-16
Fecha de matrícula en esta Cámara: 21 de febrero de 1995
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2021
Grupo NIIF: Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: AV 5 AN 22 N 28
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: gerenciafa@bienco.com.co
Teléfono comercial 1: 6858480
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: www.bienco.com.com

Dirección para notificación judicial: AV 5 AN 22 N 28
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico de notificación: gerenciafa@bienco.com.co
Teléfono para notificación 1: 6858480
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

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

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 695 del 18 de febrero de 1995 Notaria Sexta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de febrero de 1995 con el No. 1456 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE LTDA SIGLA:PROMOVALLE LTDA.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 2817 del 20 de octubre de 1999 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de noviembre de 1999 con el No. 7548 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE LTDA SIGLA: PROMOVALLE LTDA. . por el de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 2817 del 20 de octubre de 1999 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 10 de noviembre de 1999 con el No. 7548 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD ANÓNIMA bajo el nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 2529 del 29 de septiembre de 2000 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de octubre de 2000 con el No. 7129 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. . por el de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. SIGLA: PROMOVALLE S.A. .

Por Escritura Pública No. 604 del 11 de marzo de 2008 Notaria Quince de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de marzo de 2008 con el No. 3329 del Libro IX ,cambio su nombre de PROMOTORA DE PROYECTOS DEL VALLE S.A. SIGLA: PROMOVALLE S.A. . por el de CONTINENTAL DE BIENES S.A SIGLA: BIENCO S.A. PROMOVALLE .

Por Escritura Pública No. 2939 del 14 de octubre de 2010 Notaria Catorce de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de octubre de 2010 con el No. 12305 del Libro IX ,cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A SIGLA: BIENCO S.A. PROMOVALLE . por el de CONTINENTAL DE BIENES S.A. SIGLA: BIENCO S.A. INC .

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX ,cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A. SIGLA: BIENCO S.A. INC . por el de CONTINENTAL DE BIENES SAS SIGLA: BIENCO SAS INC .

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD ANÓNIMA en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de CONTINENTAL DE BIENES SAS SIGLA: BIENCO SAS INC .

Por Acta No. 46 del 01 de diciembre de 2020 Asamblea General De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de diciembre de 2020 con el No. 19957 del Libro IX ,cambio su nombre de CONTINENTAL DE BIENES SAS SIGLA: BIENCO SAS INC . por el de SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. . Sigla: SPA INC. S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es INDEFINIDA

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social: la sociedad podrá ejecutar cualquier actividad comercial o civil, lícita, incluyendo pero sin limitarse a: la administración de bienes propios y de terceros, prestar el servicio de avalúos para inmuebles, maquinaria y activos en general, y la intermediación en la compra venta de bienes muebles e inmuebles. Con sus recursos de liquidez podrá comprar acciones, CDTS, bonos, y cualquier tipo de títulos de renta en Colombia y en el exterior.

Dentro de su objeto social anteriormente determinado están comprendidos la ejecución y celebración de toda clase de actos y contratos, inherentes al giro ordinario de los negocios y a la naturaleza de la sociedad, tales como: ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legales o convencionales derivadas de la existencia y actividad de la compañía; adquirir o enajenar muebles e inmuebles corporales o incorporales, de su propiedad o de terceros, explotarlos o tenerlos a cualquier título; celebrar contratos de cuenta corriente, girar, endosar, protestar, aceptar, garantizar, avalar, descontar, otorgar, y tener títulos valores y efectos de comercio, contratar servicios intermedios a la producción, constituir garantías hipotecarias o prendarias sobre bienes muebles o inmuebles, fusionarse con una u otras sociedades, escindirse, constituir empresas unipersonales u otras sociedades y en general cuantos actos o contratos se realicen con las operaciones que constituyen el objeto social, en forma directa. por consiguiente, la capacidad legal de esta compañía es plena, sin más limitaciones que las contenidas en la ley y en los estatutos.

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

PROHIBICIONES: LA SOCIEDAD NO PODRÁ SER GARANTE DE OBLIGACIONES DE TERCEROS, EXCEPTO DE SUS MISMOS ACCIONISTAS PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, APROBADA POR UNANIMIDAD.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor:	$5,000,000,000
No. de acciones:	5,000,000
Valor nominal:	$1,000

CAPITAL SUSCRITO

Valor:	$2,260,000,000
No. de acciones:	2,260,000
Valor nominal:	$1,000

CAPITAL PAGADO

Valor:	$2,260,000,000
No. de acciones:	2,260,000
Valor nominal:	$1,000

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, designado para un término de dos años por la junta directiva, y/o por la asamblea de accionistas, quien se denominará gerente general.

Tendrá la misma facultad de representación legal, el director general y el primer suplente del gerente; de igual manera la representación legal en el campo jurídico será ejercida por el gerente jurídico nombrado igualmente por la junta directiva y/o por la asamblea de accionistas, el cual será representante legal jurídico y judicial y se encargará única y exclusivamente de atender los temas jurídicos y judiciales de la compañía.

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del representante legal.- el gerente general y sus suplentes ejercerán todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, serán los representantes legales de la sociedad, y en especial, tendrán las siguientes funciones:

1°. representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional, con amplias facultades generales para el buen desempeño de su cargo, y con los poderes especiales que exige la ley fara transigir, comprometer y desistir y para comparecer inclusive en juicio en donde se dispute la propiedad de bienes muebles o inmuebles.
2°. ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos.
3°. implementar y ejecutar las decisiones dictadas por la asamblea general de accionistas o la junta directiva.
4°. manejar los asuntos y operaciones de la sociedad, tanto los externos como los concernientes a su actividad interna y, en particular, las operaciones, la contabilidad, la correspondencia y la vigilancia de sus bienes, todo dentro de las orientaciones e instrucciones emanadas de la asamblea y de la junta directiva.
5°. decidir sobre los asuntos comerciales, financieros, técnicos y administrativos de la compañía que no requieran aprobación de la junta directiva.
6°. coordinar y controlar la gestión comercial de la compañía y mantener las relaciones públicas de la misma.
7°. autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad.
8°. presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, y a la junta directiva, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas.
9°. crear los demás cargos y empleos que considere necesarios para el buen funcionamiento de la compañía, señalando sus funciones y remuneración, y seleccionar, nombrar, remover y reemplazar todos los cargos de la sociedad cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la asamblea general de accionistas.
10°. tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía.
11°. convocar la asamblea general a reuniones ordinarias o extraordinarias cuando lo juzgue conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, o el revisor fiscal.
12°. convocar la junta directiva cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales.
13°. presentar a la consideración de la junta directiva informe sobre la marcha de la compañía y sobre su situación comercial, técnica, administrativa y financiera.
14°. cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta la asamblea general y la junta directiva.
15°. cumplir y hacer cumplir los estatutos, y, en particular, asegurar que ningún dinero de origen ilegal pase por la sociedad o se vea envuelto en la prestación de

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

servicios que constituyan su objeto social.
16°. preparar y ejecutar el presupuesto aprobado por la junta directiva de la sociedad.
17°. solicitar autorización a la junta directiva para los negocios, actos, contratos o créditos de la sociedad o sus subsidiarias cuya cuantía exceda la suma de tres mil (3.000) smlmv, y para cualquier endeudamiento cuando el monto total de endeudamiento bruto/ebitda de la sociedad y sus subsidiarias sea superior a tres (3) veces.
18°. constituir apoderados especiales para atender los asuntos judiciales y extrajudiciales, así como las tramitaciones que deban adelantarse ante las autoridades de cualquier orden, con la autorización previa de la junta directiva cuando esta se requiera.
19°. determinar la inversión de los fondos disponibles que no sean necesarios para las operaciones inmediatas de la sociedad.
20°. realizar con debida diligencia la recolección e inversión de los fondos de la compañía.
21°. cumplir la ley aplicable sobre prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.
22°. presentar rendición de cuentas de su administración al final de cada periodo, dentro del mes siguiente a la fecha de su retiro o cuando la asamblea general de accionistas o la junta directiva lo requiera. para este propósito los estados financieros relevantes deben presentarse junto con un reporte de los ejercicios y actividades;
23°. reportar estados financieros a la superintendencia de sociedades y demás organismos de control que sea obligatorio.
24°. cumplir o hacer cumplir oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad.

parágrafo primero.- facultades de los gerentes jurídicos: los gerentes jurídicos serán representantes legales y judiciales, y únicamente ejercerán las siguientes funciones:

1°. representar a la sociedad ante todas las autoridades y entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal;
2°. contestar requerimientos ordinarios o especiales;
3°. interponer recursos ordinarios y extraordinarios ante autoridades judiciales, administrativas o gubernamentales;
4°. constituir apoderados especiales para interponer recursos o para instaurar demandas para cualquier asunto ante cualquier jurisdicción;
5°. contestar requerimientos de los organismos de control;
6°. representar a la sociedad en todos los procesos civiles, ejecutivos, penales, laborales, administrativos, policivos y en general todas las actuaciones que se adelanten ante las jurisdicciones civiles, arbitrales, laborales, penales, de familia, contencioso administrativo y en fin cualquier autoridad del estado colombiano, y para todas la actuaciones posteriores relacionadas con los recursos posteriores, incluyendo casación, y la ejecución de las sentencias.
7°. notificarse, contestar interrogatorios de parte, presentar demandas o contestarlas, facultar y designar apoderados especiales y en fin, toda la representación de la sociedad en estas instancias.
8°. retirar de los despachos judiciales y oficina judicial los títulos judiciales expedidos a nombre de la compañía, y para solicitar al banco agrario de Colombia s.a. o ante la entidad financiera correspondiente, el pago de los títulos de arrendamiento consignados por los clientes inquilinos a nombre de la compañía, y para recibir el

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

cheque girado correspondiente.
9°. conciliar procesal o extraprocesalmente, transigir, admitir hechos en el proceso judicial, sustituir, recibir y desistir, o delegar estas atribuciones en apoderados.
10°. firmar los documentos de registro de esta sociedad ante la cámara de comercio respectiva y renovar la matrícula mercantil.
en desarrollo de estas facultades que se les confieren a los gerentes jurídicos y representantes legales judiciales, siempre obtendrá previamente instrucciones de la junta directiva y/o del representante legal de la sociedad para intervenir en dichas audiencias y comprometer y obligar a la sociedad.
el gerente y sus suplentes podrán ejercer en cualquier tiempo las funciones de los gerentes jurídicos.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE JURIDICO	CONSUELO CORREAL CASAS	C.C.51694259

Por Acta No. 46 del 01 de diciembre de 2020, de Asamblea General De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de diciembre de 2020 con el No. 19956 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
GERENTE GENERAL	MARIA DEL ROSARIO VARGAS GONZALEZ	C.C.29360880
DIRECTOR GENERAL	CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	C.C.94429671
PRIMER SUPLENTE DEL GERENTE	FRANCISCO JAVIER SERNA DIAZ	C.C.16608744

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	C.C.94429671
ANDRES HERNANDEZ BOHMER	C.C.16723294
MATEO GONZALEZ GARCES	C.C.94326707

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, Se designó a:

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	C.C.94429671
ANDRES HERNANDEZ BOHMER	C.C.16723294

Por Acta No. 46 del 01 de diciembre de 2020, de Asamblea General De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de diciembre de 2020 con el No. 19955 del Libro IX, Se designó a:

PRINCIPALES

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
MATEO GONZALEZ GARCES	C.C.94326707

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 44 del 24 de octubre de 2018, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de diciembre de 2018 con el No. 20121 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	ELIZABETH PADILLA VELARDE	C.C.31852067 T.P.32174-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	LUZ MARINA PEÑA LOZANO	C.C.31846153 T.P.33868-T

PODERES

Por Escritura Pública No. 2398 del 09 de agosto de 2017 Notaria Quinta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de septiembre de 2017 con el No. 156 del Libro V Compareció JORGE ALBERTO VALENCIA GARCIA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía no. 10.225.237, actuando en su calidad de gerente general y como tal representante legal de la sociedad continental de bienes s.a. BIENCO S.A. INC SIGLA BIENCO S.A.

Manifestó:

primero: que en la condición anotada y como quiera que su calidad de representante legal le otorga la facultad de representar judicial, extrajudicial y administrativamente a la sociedad, así como nombrar apoderados generales y especiales, por medio del presente acto procede a otorgar poder general para la representación legal en asuntos judiciales, administrativos y prejudiciales, respecto de toda clase de procesos o actuaciones en que tenga interés jurídico la sociedad continental de BIENES

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

SA BIENCO SA INC. incluida la capacidad de ejercer la representación legal judicial o extrajudicial en audiencias de conciliación, judicial o extrajudicial, tribunales de arbitramento, interrogatorios o declaraciones de parte con especiales facultades para confesar y comprometer los intereses de la sociedad, transigir, conciliar, recibir, sustituir el poder en apoderados especiales, renunciar al poder y reasumirlo, demandar y desistir, tramitar y adelantar ante el banco agrario, el pago de títulos de arrendamientos consignados por los inquilinos y títulos emitidos en procesos judiciales a favor de CONTINENTAL DE BIENES SA, BIENCO SA INC, a la abogada CECILIA ESPERANZA GARZON CASTRILLON, también mayor de edad, domiciliada en Cali, identificada con la cédula de ciudadanía no. 36.995.551 expedida en Ipiales (Nar), titular de la tarjeta profesional de abogado no.52.371 expedida por el consejo superior de la judicatura.

Segundo. que el poder otorgado, además y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 23. del articuló 1° del decreto extraordinario 2282 de 1989, en concordancia con los artículos 65 y 70 del código de procedimiento civil, aplicable a toda clase de actuaciones, sin distingo de jurisdicción o rango administrativo o policivo, le permite al apoderado llevar la representación legal judicial de continental de bienes s.a. en toda clase de procesos. sin que constituya limite respecto de las no enunciadas, podrá representar a la sociedad, especialmente en procesos conciliatorios / audiencias de conciliación, sin que importe el distrito y aún respecto de convocatorias provocadas en el mismo domicilio social, transaccionales / contratos de transacción, prejudiciales, como en la práctica de pruebas anticipadas, administrativos ante entidades gubernamentales, incluidas las entidades autónomas de control o unidades administrativas especiales; en procesos extrajudiciales y judiciales ante cualquier jurisdicción especialmente de carácter civil, penal, laboral, administrativa, policiva, de familia, contencioso administrativa y en general de cualquiera en la cual pudieran ventilarse, adelantarse o defenderse acciones activas o pasivas en que tenga interés la entidad representada, incluida su actuación en tribunales de arbitramento, respecto de la modalidad arbitral.

Parágrafo primero: el apoderado también podrá notificarse de actos administrativos qué recaigan sobre situaciones que afecten los intereses de la sociedad y representarla respecto de las actuaciones en que se desprendan o produzcan, así como interponer recursos, cualquiera que fuere su naturaleza, sin importar la instancia.

Parágrafo segundo: en los procesos en que actúe el apoderado, podrá éste adelantar todo el trámite, incluidas las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, o en otro, cuando la instancia lo implique, llegado incluso a interponer el recurso de casación, caso en el cual queda habilitado para formular la demanda de casación y adelantar totalmente la actuación, o formular oposición, respecto de actuaciones pasivas.
Paragrafo tercero: respecto de todos los procesos también podrá el apoderado cobrar ejecutivamente, en el proceso o en proceso separado las condenas impuestas en sentencias o autos que resuelvan incidentes. Esta facultad implica la posibilidad de recibir.

Tercero: el apoderado queda dotado, además, de las facultades necesarias y suficientes para actuar en la forma prevista en los numerales 24 y 27 del artículo 1° del decreto extraordinario 2282 de 1989 0 el artículo 70 del código de procedimiento penal, especialmente para: demandar en cualquier clase de proceso o convertirse en parte civil

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

dentro de procesos penales, en investigaciones preliminares, notificarse del auto admisorio de demandas o mandamientos ejecutivos, según el caso, contestar demandas y proponer excepciones, sin importar que se trate de previas o perentorias, formular incidentes, pedir y participar en la practica de pruebas, confesar en los interrogatorios en que actúe, conciliar, transigir, recibir, solicitar medidas cautelares y en fin para que cumpla su función de litigar sin limitación alguna en representación de la sociedad, cuando sea parte en procesos o cuando se ventilen sus intereses.

Parágrafo: el apoderado queda dotado de las facultades necesarias para ejercer actos preparatorios al proceso, como la conciliación y la práctica de pruebas anticipadas, para adelantar todo el trámite, sin importar su naturaleza.

cuarto: en virtud de lo anterior y cuando el apoderado lo requiera, como apoderado judicial, prejudicial o extrajudicial y administrativo, podrá libremente designar apoderados especiales para procesos en particular, siempre que en el documento de designación se establezca especialmente la clase, referencia de proceso y las facultades otorgadas, no pudiendo por ninguna circunstancia sustituir este poder general.

Quinto: la apoderada está facultada para retirar de los despachos judiciales, oficina judicial los títulos judiciales expedidos a nombre de CONTINENTAL DE BIENES S.A. BIENCO S.A INC, y para solicitar al banco agrario de Colombia s.a. el pago de los títulos de arrendamiento consignados por los clientes inquilinos a nombre de CONTINENTAL DE BIENES SA BIENCO S.A .INC, y parar recibir el cheque girado a favor de la compañía que representa.

Por documento privado del 12 de abril de 2018 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de abril de 2018 con el No. 41 del Libro V EL SEÑOR JORGE A. VALENCIA G. IDENTIFICADO CON C.C. 10.225.237 DE MANIZALES, EN SU CONDICIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD BIENCO S.A. INC NIT 805000082-4 DOMICILIADA EN LA CIUDAD DE CALI MANIFIESTO QUE CONFIERE PODER ESPECIAL A:

AL SEÑOR JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA, MAYOR DE EDAD VECINO DE BOGOTÁ D.C., IDENTIFICADO CON C.C. 14.271.250, PARA QUE EN SU CONDICIÓN DE GERENTE DE PROYECTOS Y EN EJERCICIO DE SU CARGO CELEBRE Y FIRME CONTRATOS DE COMPRA DE "CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO" Y MANDATOS" ASOCIADOS A LOS MISMOS HASTA POR UN VALOR DE QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($500.000.000,00), SIN QUE PUEDAN FRACCIONARSE.

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

Por documento privado del 16 de agosto de 2019 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de agosto de 2019 con el No. 112 del Libro V Modificado por documento privado de Cali del 18 de noviembre de 2019, inscrito en la cámara de comercio el 27 de noviembre de 2019 nro. 149 del libro V, El señor FRANCISCO JAVIER SERVA D. Identificado con c.c. 10.225.237, en mi condición de Representante Legal suplente de la Sociedad BIENCO S.A. INC NIT 805000082-4 domiciliada en la Ciudad de Cali manifiesto que confiero poder especial a:

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E.P. 5071 del 09/11/1995 de Notaria Sexta de Cali	9189 de 15/11/1995 Libro IX
E.P. 2716 del 28/10/1996 de Notaria Quinta de Cali	170 de 13/01/1998 Libro IX
E.P. 3157 del 01/09/1998 de Notaria Segunda de Cali	6111 de 02/09/1998 Libro IX
E.P. 2817 del 20/10/1999 de Notaria Catorce de Cali	7548 de 10/11/1999 Libro IX
E.P. 2529 del 29/09/2000 de Notaria Catorce de Cali	7129 de 19/10/2000 Libro IX
E.P. 00209 del 01/02/2005 de Notaria Quince de Cali	2593 de 03/03/2005 Libro IX
E.P. 604 del 11/03/2008 de Notaria Quince de Cali	3329 de 28/03/2008 Libro IX
E.P. 3667 del 21/12/2009 de Notaria Veintidos de Cali	14810 de 23/12/2009 Libro IX
E.P. 2939 del 14/10/2010 de Notaria Catorce de Cali	12305 de 19/10/2010 Libro IX
E.P. 2462 del 13/09/2012 de Notaria Quinta de Cali	11022 de 13/09/2012 Libro IX
E.P. 1433 del 23/09/2015 de Notaria Doce de Cali	20768 de 01/10/2015 Libro IX
ACT 44 del 24/10/2018 de Asamblea De Accionistas	20121 de 18/12/2018 Libro IX
ACT 46 del 01/12/2020 de Asamblea General De Accionistas	19957 de 30/12/2020 Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6820

ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO

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

Nombre: BIENCO NORTE
Matrícula No.: 395020-2
Fecha de matricula: 21 de febrero de 1995
Ultimo año renovado: 2021
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: AV 5 AN 22 N 28
Municipio: Cali

Nombre: BIENCO SUR
Matrícula No.: 738694-2
Fecha de matricula: 14 de mayo de 2008
Ultimo año renovado: 2021
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: CL. 16 No. 100 A 93
Municipio: Cali

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

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

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria $14,418,593,802

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

****

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

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

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

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

Dado en Cali a los

Recibo No. 8023847, Valor: $6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821UGJ70Y

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