

María Fernanda Silva Medina
Abogada

SILVA & CIA
ABOGADOS

Señor

JUEZ 12 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO DECLARATIVO DE NULIDAD DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE : MAZ AUTOS LIMITADA EN LIQUIDACION NIT. 890.324.721-2

DEMANDADA : ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. NIT. 890.903.937-0

RADICACION : 2018-285

ASUNTO : CONTESTACION DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE FONDO:

I. IDENTIFICACION:

MARIA FERNANDA SILVA MEDINA, mayor de edad y vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.974.516 DE Cali, abogada en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 65.0967 expedida por el Honorable Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial del banco ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A., NIT. 890.903.937-0, conforme al poder a mi conferido por la Dra. Claudia Mercedes Cifuentes, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la C.C. No. 39.763.901 de Bogotá, en su calidad de representante legal para efectos judiciales y administrativos, tal como se acredita con el Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual anexo, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda instaurada por la sociedad MAZ AUTOS LIMITADA EN LIQUIDACION, NIT. 890.903.937-0, así:

En adelante me referiré a Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., simplemente como El Banco Itau; y a Maz Autos Limitada en Liquidación, como Maz Autos.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PETICIONES O PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Me opongo rotundamente a que en contra de mi mandante se hagan las declaraciones solicitadas por la sociedad actora, por carecer ellas de total sustento fáctico y jurídico. El banco Itau Corpbanca Colombia S.A. ha cumplido a cabalidad las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015 y las del contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 del 20 de febrero de 2015, celebrados ambos con la actora.

No existe causa legal para que se declare una Nulidad Absoluta del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria 15 de Cali. Las partes que intervinieron en la celebración del contrato, y sus representantes, son personas absolutamente capaces, el contrato de compraventa versa sobre objeto o causa lícita, en él no se ha omitido un requisito o formalidad de Ley. Igualmente las personas que actuaron en nombre y representación de la sociedad vendedora y del Banco Itau lo hicieron con plenas facultades otorgadas para la celebración de dicho acto.

La falta de pago del precio o por pérdida patrimonial que invoca el demandante en las pretensiones, estaría en la órbita obligacional del contrato y el incumplimiento de un contrato de compraventa no tiene como consecuencia la Nulidad Absoluta.

La relación contractual surgida ente la sociedad Maz Autos Limitada En Liquidación y Banco Itau Corbanca Colombia S.A., en principio está regida por el Código de Comercio, el cual consagra en su artículo 899 cuándo es absolutamente nulo un negocio jurídico, ahora bien, como la demanda se refiere a la que la persona que suscribió a nombre de Maz Autos la escritura pública de compraventa No. 0454 del 26 de marzo de 2.015 de la Notaria 15 de Cali, no tenía suficientes facultades para ello, y por esto cataloga el contrato de compraventa con Nulidad Absoluta, me anticipo a manifestar que ninguno de los que actuaron en nombre y representación de las partes pueden encuadrar en el numeral 3 del mencionado artículo. El Código Civil en el artículo 1504 enuncia taxativamente quiénes son absolutamente incapaces, y en este caso dichas circunstancias no se dan.

Por los anteriores motivos, y por los que sustentaré en las excepciones de fondo, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar.

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.-

AL HECHO PRIMERO.- Es cierto.

AL HECHO 1.1.: Es cierto.

AL HECHO 1.2.: Es cierto.

AL HECHO 1.3: Es cierto.

A LO MANIFESTADO EN LA NOTA 1: No es un hecho, es una apreciación subjetiva del actor.

En cuanto a la expresión que no existió un verdadero real y pago del precio, deberá el actor probarlo, pues entre mi poderdante y el actor existió un acuerdo de voluntades para llevar a cabo una verdadera operación de crédito de la cual surgió un contrato de compraventa de un bien inmueble y simultáneamente un contrato de arrendamiento Leasing, tal como se explicará más adelante.

AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto.

Es cierto, para la firma de la Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015, Maz Autos allegó el Acta No. 214 de la Reunión Extraordinaria de Junta de Socios la cual forma parte de la Escritura mencionada.

En cuanto a la expresión: "*Se limitó a CREDITOS, No se podía usar en una COMPRAVENTA, carecía de facultades para vender el inmueble. El acto está afectado de Nulidad*", deberá probarse por el Actor, porque entre mi poderdante y el actor existió un acuerdo de voluntades para llevar a cabo una verdadera operación de crédito de la cual surgió un contrato de compraventa de un bien inmueble y contrato de arrendamiento Leasing, tal como se explicará más adelante

A LO MANIFESTADO EN LA NOTA 2: Es parcialmente cierto.

En la referida acta extraordinaria de Junta de Socios de la sociedad Maz Autos Limitada No. 0214 de fecha 24 de marzo de 2.015, de la sociedad Maz Autos Limitada, el señor Moises Kattan Bakerman, si fue facultado para que en nombre y representación de Maz Autos, realizará todos los

100

documentos requeridos para adelantar operaciones de crédito con el Banco Itau. En cuanto que el Acto está viciado de Nulidad Absoluta, debe probarse por el Actor, pues entre mi poderdante y la sociedad Maz Autos exigió un acuerdo de voluntades con todos los requisitos legales.

La sociedad Maz Autos, utilizó la empresa Criteria S.A.S. firma de Banca de Inversión especializada en banca corporativa, para el análisis y estructuración de una propuesta estratégica con el fin de presentarla al Banco Itau, como en efecto lo hizo en un trabajo denominado "Planeación Estratégica a Largo Plazo" de fecha julio de 2014, en donde se exponía no solo los balances de la empresa sino los negocios a realizar a futuro.

AL HECHO TERCERO: Es cierto. Así figura en la escritura pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015.

AL HECHO CUARTO: Es cierto en cuanto a la fijación del precio y plazo referido en la compraventa contentiva en la Escritura Pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015 otorgada en la Notaría 15 de Cali. Sobre el incumplimiento que dice el actor del Banco Itau, debe probarse; pues las partes celebraron una operación de crédito o financiera que incluyó la celebración de un contrato de Compraventa sobre bien inmueble y la celebración de un contrato de arrendamiento Leasing o arrendamiento financiero con todos los requisitos de Ley para su existencia y validez.

AL HECHO QUINTO: Es cierto. Así figura en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá

AL HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto. La Escritura Pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015, contiene un contrato de compraventa de bien inmueble.

AL HECHO 6.1.: Es cierto en lo que refiere a la suscripción de la Escritura Pública No. 0454 del 26 de marzo de 2015 en donde consta una compraventa de bien inmueble.

En cuanto a lo expresado que el señor Moisés Kattan Bakerman no tenía atribuciones legales para vender, deberá probarlo el actor, pues el Acta No. 214 de la Junta Extraordinaria de Socios de la sociedad MAZ AUTOS., contiene una delegación de facultad en el señor Kattan Bakerman para realizar todos los documentos requeridos en aras de adelantar operaciones de crédito con el Banco Itau.

AL HECHO 6.2.: No es cierto. La señora Claudia Patricia Navarrete Estevez, si actuó en nombre y representación del Banco Itau., así se desprende de la misma prueba documental allegada por el actor en su demanda.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto en cuanto al precio pactado en la escritura de compraventa No. 0454 del 26 de marzo de 2015 de la Notaría 15 de Cali. Mi mandante cumplió con todas las obligaciones contenidas en dicha escritura pública.

Sobre el vicio de nulidad absoluta que se aduce la actora en este hecho séptimo, deberá ser probado dentro del proceso, toda vez que los actos realizados por Banco Itau, cumplieron con todos los requisitos de Ley.

106

AL HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto. Es cierto que entre Banco Itau Corpbanca Colombia S.A. y la actora, se celebró un contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 de fecha febrero 20 de 2015, donde Banco Itau. entregó a Maz Autos en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 40 No. 46-17 de la ciudad de Tuluá, con matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, con sus mejoras o construcciones (oficinas, locales y bodegas), en dicho contrato se determina un precio para el terreno y sus construcciones en \$2.334.375.042.00. La tasa de interés pactada, es la que figura en el contrato de arrendamiento Leasing ya citado. Si existió una verdadera compraventa entre el Banco Itau Coprbanca Colombia S.A., y la sociedad Maz Autos Limitada, en Liquidación y mi mandante cumplió con todas sus obligaciones.

AL HECHO NOVENO: Es cierto en cuanto al valor indicado en el contrato de arrendamiento Leasing No. 121844, pero se trata de un solo contrato de Leasing y no "dos Leasing" como en forma errada lo manifiesta el actor.

AL HECHO DECIMO: No es cierto. Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., si cumplió con todas las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015 otorgada en la Notaria 15 de Cali y con las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 de fecha 20 de febrero de 2015.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Parcialmente cierto. El Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., no participó en la reunión extraordinaria de Junta de Socios celebrada el 24 de marzo de 2015 donde se levantó el Acta No. 214 y allegada a los anexos de la demanda; en dicha Acta, tal como se lee en ella, si se facultó al representante legal suplente señor Moises Kattan Bakerman, para actuar en nombre y representación de la sociedad Maz Autos, para realizar todos los documentos requeridos para adelantar operaciones de crédito con el Banco Itau Coprbanca Colombia S.A, y el arrendamiento Leasing inmobiliario, leas back o retroarriendo es una operación de crédito o de financiamiento permitida por nuestro ordenamiento jurídico.

No es cierto, que la compraventa celebrada entre Banco Itau Corpbanca Colombia S.A. y Maz Autos Limitada en Liquidación, no haya sido real. Los contratos acordados entre las partes fueron: la compraventa del inmueble transfiriendo el dominio de Maz Autos Limitada en Liquidación a Banco Itau Coprbanca Colombia S.A., tal como quedó consignado en la Escritura Publica No. 0454 debidamente registrada en el folio de matrícula, inmobiliaria No. 384-64019 y el contrato de arrendamiento leasing No. 121844 del mismo inmueble en favor Maz Autos Ltda., como locatario; es de aclarar que son dos contratos autónomos pero coligados, que para el surgimiento de uno era necesaria la existencia del otro.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Me atengo a lo que resulte probado en el proceso. Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., celebró tanto el contrato de compraventa contenido en la Escritura Publica No. 0454, como el contrato de Leasing No. 121844, con todos los requisitos legales y comerciales, además ha dado cumplimiento a las obligaciones en ellos pactadas.

El avalúo del inmueble objeto de este proceso, con matrícula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, fue elaborado en noviembre 4 de 2014 por

el perito Juan Jose Uribe de Francisco, con C.C. No. 14.972.234, matrícula 1791 inscrito en el registro Nacional de Avaluadores, por valor de \$ 2.766.840.000.00

AL HECHO DECIMO TERCERO: Me atengo a lo que resulte probado en el proceso. Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., no ha causado daño, ni perjuicio a la demandante, por el contrario, es necesario resaltar que Maz Autos Limitada, no honró las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 pues se encuentra demandada por mi poderdante en proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado ante el Juzgado 2 Civil del Circuito de Caliradicación No. 2016-366 cuya sentencia favorable al Banco Itau Coprbanca Colombia fue proferida el 26 de febrero de 2018, el contrato objeto de ese proceso es el de arrendamiento Leasing No. 121844. Deberá la actora probar este hecho, pues el precio pactado para la compraventa está ajustado al valor comercial para el año 2015.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Me atengo a lo que resulte probado en el proceso. Tal como se ha venido manifestando, Banco Itau, celebró tanto el contrato de compraventa- Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015, como el contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 con toda la transparencia y buena fe, dejando plasmado en los documentos la realidad de la operación financiera. Maz Autos, solicitó al Banco la celebración del contrato de Leasing sobre el inmueble de su propiedad acogiéndose a la figura del leasing inmobiliario - Leas back.

AL HECHO DECIMO QUINTO: Me atengo a lo que resulte probado en el proceso. Tal como se ha venido manifestando, Banco Itau, celebró tanto el contrato de compraventa- Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015, como el contrato de Leasing No. 121844 con toda la transparencia y buena fe, dejando plasmado en los documentos la realidad de la operación financiera. Maz Autos, solicitó al Banco la celebración del contrato de Leasing sobre el inmueble de su propiedad acogiéndose a la figura del leasing inmobiliario - Leas back. Deberá la actora probar este hecho, pues el precio pactado para la compraventa está ajustado al valor comercial para el año 2015.

AL HECHO DECIMO SEXTO: No es un hecho. Es una apreciación subjetiva de la actora.

AL HECHO 16.1: En cuanto a lo expresado en este hecho, que el señor Moisés Kattan Bakerman no tenía atribuciones legales para vender, deberá probarlo el actor, pues el Acta No. 214 de la Junta Extraordinaria de Socios de la sociedad MAZ AUTOS., contiene una delegación de facultad en el señor Kattan Bakerman para realizar todos los documentos requeridos en aras de adelantar operaciones de crédito o financieras con el Banco Itau.

AL HECHO 16.2: No es cierto. La señora Claudia Patricia Navarrete Estevez, si actuó en nombre y representación del Banco Itau, así se desprende de la misma prueba documental allegada por el actor en su demanda.

A LOS ERRORES O INCORRECCIONES: Se encuentra expresada la posición de mi poderdante, frente a los supuestos "errores o incorrecciones", cuando se contestaron los hechos 1.3, 16.1 y 16.2, en este mismo escrito, es decir, no hubo los errores o incorrecciones que aduce la actora.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO:

1.) BUENA FE DEL BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Es importante resaltar que el comportamiento de las partes antes, durante y después de la ejecución del contrato determina la intención de ellas, es por esto que el comportamiento de uno y otro en las tratativas o en la etapa anterior a la suscripción de los documentos marca una relación que quedará impuesta de los documentos que surjan. La buena fe, es el deber ser desde el principio de las conversaciones, conllevando a la claridad de los pactos, de obligaciones y de las consecuencias en caso de un incumplimiento. En el contrato de compraventa que celebraron Maz Autos y Banco Itau, no hay cláusulas impuestas, no es un contrato de adhesión. En el presente caso, las partes en forma libre se pusieron de acuerdo en el bien objeto de la compraventa, en el precio y su posterior arrendamiento (leasing inmobiliario -retro-arrendamiento o leas back) como un negocio integral.

La buena fe contractual, está consagrada en nuestro Código Civil título XII denominado "el efecto de las obligaciones" y el artículo 1603 determina que las partes se encuentran no solamente obligadas por el contenido de las obligaciones que quedaron plasmadas en los contratos, sino de todas aquellas actuaciones emanadas del mismo, también el artículo 863 y 871 del Código de Comercio, determina que los contratantes deben respetar lo expresamente pactado en el contrato, y todo lo que se derive del mismo, según la Ley, la costumbre o la equidad natural.

El demandante Maz Autos solicitó al Banco Itau, celebrar una operación de crédito o financiera para obtener solvencia y capital de trabajo, bajo la propuesta de celebrar un leasing inmobiliario - Leas back. Esta solicitud fue presentada a través de una firma que ella misma escogió Critería S.A., empresa de banca de inversión, y elaboró una planeación estratégica a largo plazo de todo el Grupo Autos, para optimizar negocios y disminuir deudas financieras. Esta planeación fue elaborada en julio de 2014 y en ella se incluye la celebración de leasing inmobiliario. También incluye el inmueble de Tuluá.

El banco Itau partiendo de la buena fe contractual, accedió a ello, pues cuenta con la autorización legal, fiscal y mercantil para concertar con sus clientes contratos de Leasing en cualquiera de sus modalidades. Maz Autos, de esta manera movilizaba sus activos, entre ellos el bien inmueble objeto de este proceso, obteniendo liquidez con la transferencia del dominio al Banco y el inmediato arrendamiento del mismo, es así como la finalidad para Maz Autos era la de continuar con el uso del bien que inicialmente era de su propiedad y tener la opción de compra en el futuro, facilitando así, la continuación de la utilización del bien inmueble, pero en condiciones jurídicas distintas que fueron conocidas por Maz Autos con anticipación al perfeccionamiento de los contratos de compraventa y arrendamiento financiero Leasing.

De acuerdo a lo anterior, tenemos que Maz Autos está faltando al principio de la buena fe, con lo manifestado en la presente demanda.

2.) NADIE PUEDE ALEGAR EN SU BENEFICIO SU PROPIA CULPA

Maz Autos, de manera consciente intervino y participó en la formación del contrato de compraventa del bien inmueble- Escritura Pública No.0454 y del contrato de Leasing No. 121844, tuvo conocimiento de todos los hechos y documentos que rodearon la negociación, entre ellos la

existencia del Acta No. 214 de la Reunión extraordinaria de Socios de fecha 24 de marzo de 2.015, la actora entrega el Acta para llevar a cabo el contrato de compraventa, pactan el precio con el Banco Itau con base en el avalúo comercial y realizan demás convenios. También, Maz Autos, ejecutó parcialmente las prestaciones establecidas, pagó los cánones convenidos para el contrato de arrendamiento Leasing No. 121844 solo hasta el mes de mayo de 2.016, fecha en la que quedó en mora, causa suficiente para que se le iniciara el proceso verbal de restitución de bien arrendado que desencadenó con una Sentencia Favorable para el Banco y como consecuencia la restitución del bien inmueble a su propietario: El Banco.

Es por lo anterior, que la actora en aras de no honrar sus obligaciones, formula la presente demanda, invocando circunstancias por ella misma generadas, pues conocía la existencia del Acta No. 214 y las facultades otorgadas al suplente del representante legal.

¿Cómo puede ahora, manifestar la demandante, que no estaba completamente autorizado el representante legal suplente para transferir al Banco Itau el dominio del bien inmueble que la misma MAZ AUTOS detentó como tenedor? Si precisamente se benefició con toda la operación financiera llevada a cabo, como fue la compraventa del inmueble y el inmediato arrendamiento que la benefició? Nótese que el arrendamiento a su favor duró desde el año 2015 hasta febrero 6 de 2018 gracias al contrato de Leasing No. 121844.

3.) VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING No. 121844 DE FECHA 20 DE FEBRERO DE 2015:

El banco cumplió con todas las obligaciones del contrato de Leasing No. 121844, y adquirió el activo indicado por Maz Autos para dar paso a toda la negociación, es decir, el Banco adquirió el inmueble de la matricula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, (numeral 5.1. de la Cláusula Quinta del Contrato de arrendamiento Leasing No. 121844).

Es necesario poner de presente que el contrato de arrendamiento Leasing No.121844 fue ejecutado contra Maz Autos en el proceso verbal de restitución de bien arrendado ante el Juez 2 Civil del Circuito de Cali, radicación No. 2016-366 donde se profirió Sentencia de fecha 26 de febrero de 2018, la cual declaró terminado el contrato por incumplimiento del arrendatario - Maz Autos- por su incumplimiento en el pago de los cánones pactados y al contrato en general, incurriendo en mora desde mayo de 2016 y dicho contrato no fue desconocido en ese proceso.

4.) VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA DE NO. 0454 DEL 26 DE MARZO DE 2.015 DE LA NOTARIA 15 DE CALI:

El contrato de compraventa celebrado entre el demandante y el banco demandado, contenido en la escritura pública No. 404 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria 15 de 2015, surgió a la vida jurídica con el lleno de todos los requisitos de Ley y no existe vicio alguno que pueda invalidarlo. Cumple con los parámetros consagrados en el artículo 1502 del C.C. y los especiales establecidos en el Código de Comercio.

5.) INEXISTENCIA DE CAUSA PARA ALEGAR NULIDAD ABSOLUTA.

Tal como lo manifesté al referirme a las pretensiones de la demanda, la relación contractual surgida ente la sociedad Maz Autos Limitada En Liquidación y Banco Itau Corbanca Colombia S.A.,

en principio está regida por el Código de Comercio, lo que hace necesario referirme a su normatividad:

El artículo 899 del Código de Comercio, consagra:

"Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:

- 1) Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;*
- 2) Cuando tenga {causa u objeto ilícitos}, y*
- 3) Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.*

La confusión del actor radica, en que quiere encuadrar la supuesta deficiencia de facultad del representante legal suplente de Maz Autos al suscribir la escritura pública de compraventa No. 0454, como una Nulidad absoluta del contrato de compraventa del inmueble.

Para sustentar esta excepción debemos primero referirnos al artículo 196 y 899 del código de Comercio, y luego al artículo 1504 del Código Civil, el primero impone que la representación de la sociedad y la administración de sus bienes y negocio se ajustaran a las estipulaciones del contrato social, conforme al régimen de cada tipo de sociedad y termina consagrando que las limitaciones o restricciones de las facultades que no consten expresamente en el contrato social inscrito en el registro mercantil no serán oponibles a terceros.

El representante legal de la sociedad Maz Autos para el año 2015, no estaba limitado para vender bienes de la sociedad, la limitación de los actos solo se refería a la cuantía, (10.000 Salarios mínimos legales mensuales vigentes); para el año 2015, fecha en que se celebró la compraventa – Escritura Publica No. 0454 de 2015, el salario mínimo legal vigente era de \$644.350.00, es decir el limite de la cuantia era de \$6.443.500.000.00. quiere decir que si estaba facultado por lo estatutos para llevar a cabo la venta del inmueble por valor de \$2.334.375.042.00

En el caso de incumplimiento o extralimitación del administrador en sus funciones, violación de la Ley o de los estatutos se presumirá la culpa del administrador; por su parte el artículo 899 del código de Comercio indica expresamente cuándo es absolutamente nulo el negocio jurídico y el artículo 1504 del C.C., define quiénes son absolutamente incapaces.

En gracia de discusión, se concluyera que el representante legal suplente que suscribió la tantas veces mencionada Escritura Publica 0454, no tenía suficientes facultades para suscribirla, no se podría catalogar como un sujeto absolutamente incapaz y por lo tanto sus actos no estarían viciados de nulidad absoluta. En caso de desencadenar en un acto anulable, se ubicaría en la nulidad relativa, nunca nulidad absoluta, y en cuanto a la relativa ya estaría prescrita.

6.) AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA LESION ENORME.

Demuestran los documentos allegados con la demanda y con esta contestación, que solo celebrando los dos contratos el de compraventa y el de arrendamiento leasing, podían las partes obtener el fin económico perseguido, considerándose ambos, una sola operación económica, generando un solo negocio jurídico. Que el precio convenido por las partes para el inmueble objeto del contrato de compraventa está ajustado a la realidad comercial del año 2015 época en la que se realizó la transferencia del dominio, por lo tanto, no hay causa para invocar una lesión enorme.

El avalúo comercial que presentó la sociedad demandante al banco Itau para lograr la negociación, es el elaborado por el perito Juan Jose Uribe de Francisco, con C.C. No. 14.972.234, matrícula 1791 inscrito en el registro Nacional de Avaluadores. Tambien en el estudio de títulos realizado por

la firma Montalvo Abogados de fecha noviembre 26 de 2014, sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria numero 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Tulua, se menciona en el numeral 6 el avaluo comercial del bien.

7.) AUSENCIA DE REQUISITOS PARA CONFIGURAR UNA SIMULACIÓN DE CONTRATO.

La supuesta simulación los establece la sociedad demandante, en que el pago del precio del inmueble no fue realizado por el Banco Itau y que lo que existió fue un "crédito.", afirmación que no está acorde con la realidad negocial.

En la cláusula quinta numeral 5.1 del contrato de arrendamiento Leasing No.121844 se estipuló, que era obligación de la demandada: *"Efectuar la adquisición del activos(s) descrito en el cuadro de declaraciones y por lo tanto será su único propietario"*, además, entregar al locatario, a título de leasing, los bienes inmuebles materia del contrato, también, en la primera parte del contrato, el Locatario- se describe que Maz Autos es quien escogió sin intervención del Banco el inmueble materia del contrato compraventa y del leasing y su proveedor y par que este pudiera celebrarse, el Banco Itau debía ser propietario del bien; de allí que en la cláusula tercera se precise, que el bien será entregado al usuario "a título de leasing".

El artículo 1618 del Código Civil, establece reglas de prevalencia de la intención de las partes, en este caso, la intención de la partes fue realizar un operación económica integral, única, con la coexistencia de dos contratos autónomos pero conexos entre sí: el de la compraventa del inmueble y del arrendamiento Leasing, por lo que no es dable que la demandante invoque una supuesta simulación.

Si se dio la venta del inmueble a favor del Banco Itaú, fue por instrucción o solicitud de la demandante- locataria, en donde el Banco Itaú, tal como era su obligación contenida en el contrato de arrendamiento leasing, debía adquirir el bien, para entregárselo al llamado Locatario a título de arrendamiento Leasing, así también figura en la Escritura Publica No. 0454 del 26 de marzo de 2015, cuando comparece el representante legal de la sociedad demandante y declara en la parte final que como locatario de la operación Leasing inmobiliario realizada con Banco Coprbanca Colombia S.A., sobre el inmueble objeto del contrato de compraventa acepta la escritura pública y sus términos.

En conclusión, el Banco Itaú no había podido realizar una entrega a título de tenencia- si no hubiere adquirido el dominio del inmueble.

No existe un acto secreto, ni aparente en toda la operación o negocio que se llevó a cabo entre la demandante y el Banco Itaú.

8.) ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DE LA SOCIEDAD MAZ AUTOS LIMITADA EN LIQUIDACION.

Maz Autos solicita al Banco Itaú le permite acceder al producto financiero arrendamiento Leasing sobre unos de sus inmuebles y efectivamente se inicia y perfecciona toda la operación, con los traslados de dineros pactados para ello, pago del precio del bien, entrega del bien para uso en calidad de tenedor, etc.; pero Maz Autos no cumple con sus obligaciones, beneficiándose no solo de la tenencia del bien sin el pago del canon, sino de los dineros que le fueron pagados como

precio del bien y ahora pretende a través de una acción judicial, que no tiene asidero jurídico, despojar al Banco Itau del mismo. De esta manera, Maz Autos acrecenta su patrimonio en detrimento de los intereses del Banco Itau configurándose un enriquecimiento injusto.

9.) INEXISTENCIA DE POSICION DOMINANTE EN LA ESTRUCTURACION Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA - ESCRITURA PUBLICA No.

0454 DEL 26 DE MARZO DE 2.015:

No se ha dado una situación de ventaja injusta en el negocio jurídico llevado a cabo entre Maz Autos y Banco Itau. El Banco Itau Coprbanca Colombia S.A., como entidad financiera está vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia y no determina por si solo las condiciones del mercado. Banco Itau actuó y ha actuado de buena fe antes y después de la celebración del contrato de compraventa y de Leasing, tal como lo impone el artículo 871 del Código de Comercio.

10.) INEXISTENCIA DEL DAÑO Y PERJUICIO A CARGO DEL BANCO DEMANDADO:

No existe actuación alguna del Banco Itau que configure un daño, un perjuicio y mucho menos un deber de indemnización. Para que exista una responsabilidad en cabeza de mi poderdante, es necesario que la demandante haya sufrido un daño, un menoscabo de su patrimonio por un hecho imputable jurídicamente al Banco Itau y no existe hecho dañoso.

Las personas jurídicas responden patrimonialmente de los daños o perjuicios que ocasionan todas las personas naturales que la componen o que se encuentran vinculadas a ellas, siempre y cuando ocurran en cumplimiento de sus funciones o con ocasión de ellas, la responsabilidad surgirá cuando una de las partes incumpla las obligaciones contractuales o las cumpla de forma tardía o defectuosa ya sea de los bienes o del servicio.

En consecuencia, como es elemental, la condena al pago de perjuicios sólo puede ser consecuencia de la declaratoria de que el demandado ha incumplido un contrato o de que es civilmente responsable por determinado daño. En el presente caso la entidad que represento no se encuentra en ninguna de las dos hipótesis.

En cuanto a la responsabilidad contractual, esta se configura cuando el daño proviene de la inejecución del contrato u obligación¹. En la situación planteada por la actora no se da una responsabilidad a cargo del Banco Itau, en razón a que cumplió con todas sus obligaciones derivadas de los dos contratos mencionados en este escrito, celebrados con el actor.

11.) CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO LEASING COMO CONTRATOS AUTONOMOS PERO CONEXOS ENTRE SI:

El contrato de arrendamiento Leasing, en Colombia es un contrato atípico, y tal como lo ha establecido la Jurisprudencia, solo puede celebrarse sobre bienes de propiedad de la entidad financiera que realizará la operación, que debe estar autorizada por la ley para adelantar ese tipo de negocios, regulada su actividad en el Decreto 913 de 1993, en donde la entidad financiera adquiere la titularidad del bien a causa del contrato de Leasing solicitado por el cliente potencial locatario. Por esto, siempre existe como acto previo y como tratativa la solicitud del cliente

¹ ALESSANDRI RODRIGUEZ, Arturo. De la Responsabilidad Civil Extracontractual en el Derecho Civil. Imprenta Universal. 1981.

indicando el bien que le interesa, para que el Banco lo adquiriera, que en ocasiones y dependiendo de la modalidad del Leasing puede ser un retroarriendo, para monetizar activos sin necesidad de suspender la actividad industrial, comercial o productiva del cliente.

En el llamado leasing inmobiliario- retro arriendo o leas back, su característica es que el potencial locatario, antes era ya usuario del bien- propietario- y pasa a ser proveedor del Banco o entidad financiera, porque le transfiere el dominio del bien, facilitando la celebración del contrato de Leasing con la respectiva opción de compra.

12.) PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN:

Invoco el artículo 2535 del Código Civil y artículo 900 del Código de Comercio, con el fin que se declare la prescripción extintiva.

El demandante, también cimenta su discusión en la falta de capacidad del representante legal suplente para actuar en nombre de la sociedad, lo cual, en gracia de discusión si se diere este presupuesto desencadenaría no en una nulidad absoluta, sino en una nulidad relativa, cuya acción por tratarse de personas regidas por las normas del Código de Comercio, estaría prescrita según lo establece el artículo 900 del Código de Comercio que es de dos años contados a partir de la fecha del negocio jurídico. El negocio jurídico de que trata la demanda es la compraventa del bien inmueble matricula inmobiliaria No. 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, contenido en la escritura pública No. 404 del 26 de marzo de 2015 de la Notaria 15 de 2015, que a la fecha de presentación de la demanda ya se encuentra vencido el termino de los dos años mencionados.

13.) LA INNOMINADA.

Propongo la excepción genérica o innominada, que se derive de todo hecho que resulte probado en el proceso. Invoco para esta excepción el artículo 282 del C.G.P., que consagra:

"(...) En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.(...)"

VII. PRUEBAS:

Sírvase señor Juez, tener como pruebas en su oportunidad procesal las siguientes:

1.) Documentales:

- Los documentos que obran en el expediente
- Copia del contrato de Leasing No. 121844 suscrito entre Maz Autos Limitada y el Banco Itau Corpbanca Colombia S.A-
Manifiesto que el contrato original que fue expedido al momento de la suscripción para el Banco Itau, se encuentra incorporado en el proceso verbal de restitución de tenencia que cursa en le Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali, con radicación No.
- Copia de la Sentencia No. proferida por el Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali, de fecha en el proceso verbal de restitución de tenencia que cursa en le Juzgado 2 Civil del Circuito de Cali, con radicación No.
- Avaluo comercial de fecha noviembre 4 de 2014, elaborado por el perito Juan Jose

Uribe de Francisco, con C.C. No. 14.972.234, matrícula 1791 inscrito en el registro Nacional de Avaluadores la empresa que sirvió de base para fijar entre las partes comprador y vendedor el precio del inmueble objeto de la Escritura Publica No.0454

- Trabajo de Planeación Estratégica a largo Plazo, presentada por la sociedad Maz Autos al Banco Itau con fecha julio de 2014, a través de la firma Critería S.A.S. En la la hoja 11 y 13 se refiere a Tulua, refiriéndose al inmueble objeto de este proceso y el valor.
- Estudio de títulos de los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria No. 384-64019 Ubicado en Tulua, Valle, de fecha noviembre 26 de 2014 suscrito por el Dr. Luis Miguel Montalvo Ponton, abogado externo de Banco Coprbanca Colombia S.A.
- Factura de venta No. 4222 expedida por Maz Autos Ltda., de fecha marzo 25 de 2015.
- Información operaciones Leasing – circular externa No. 00¿11 de 2002, procesado el 19-02-2015 contrato 121844-5 cliente Maz Autos Limitada.

Objeto de la prueba documental: Con los documentos que se allegan a la contestación de la demanda y los que ya obran en el expediente, la parte pasiva prueba que no existe la nulidad absoluta indicada en la demanda, que los contratos tanto de compraventa del bien inmueble como el de arrendamiento leasing se suscribieron de buena fe por parte del Banco Itau cumpliendo todos los requisitos de Ley, sin causar ventaja para la demandante, con transparencia, suficiente información en la etapa previa a la celebración y se pagó el justo precio.

2.) Declaración de terceros:

Solicito señor Juez, citar y hacer comparecer a su Despacho las siguientes personas, mayores de edad:

LINA MORENO, C.C. No. 31.535.027 domiciliada y residente en Cali y puede ser citada en la calle 10 No. 4-40 de Cali, piso 9.

CAROLINA YAÑEZ RAMIREZ, domiciliada y residente en Bogotá y puede ser citada en la Cra 7 No 27 – 18, Piso 5, Bogotá - Colombia

Objeto de la prueba de la declaración de terceros: Esta prueba es necesaria, porque las personas citadas conocieron todas las tratativas para concretar la operación financiera entre la demandante Maz Autos y Banco Itau, tuvieron el conocimiento directo de las partes, las necesidades de cada una y las condiciones del negocio jurídico antes, durante y en la actualidad, del tal forma que pueden esclarecer los hechos y dar una información concreta, veraz de lo que interesa en el presente proceso, especialmente que el negocio fue transparente, no hubo engaño, se cidió al avalúo comercial realizado por un perito y el Banco cumplió a cabalidad sus obligaciones.

VIII: PETICION:

Respetuosamente solicito al señor Juez, despachar desfavorablemente todas y cada una de las pretensiones formuladas por la Actora y como consecuencia condenar en costa y perjuicios a la sociedad MAZ AUTOS LIMITADA EN LIQUIDACION.

IX: INFORMACION PARA NOTIFICACIONES:

- La suscrita recibirá notificaciones en la calle 6 Norte No. 2N-36 oficina 521 de Cali, o en el correo electrónico: mariafernandasilva@silvaabogados.com

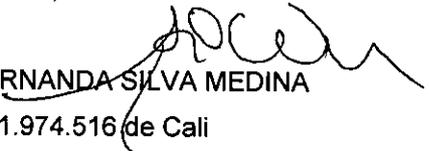
- La parte demandada, a través de su representante legal, en la Carrera 7 No.27-18 - Piso 6 - Bogotá – Colombia o en el correo electrónico: paola.cortes@itau.co

X: ANEXOS:

Allego a esta contestación:

- Poder a mi otorgado
- Certificado de existencia y representación legal del Banco Itau Corpbanca Colombia S.A., expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Del señor Juez,


MARIA FERNANDA SILVA MEDINA

C.C. No. 31.974.516 de Cali

T.P. No. 65.097 del C.S. de la J.



**ESTUDIO DE TÍTULOS DE LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRÍCULA
INMOBILIARIA
No. 384-64019 UBICADOS EN TULUA - VALLE.**

1. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE OFRECIDO EN VENTA.

TIPO DE INMUEBLE.

Lote de terreno y edificaciones sobre el construidas.

Área 5.116.40 Mts2.

Área construida. 2.169,50 Mts2.

Vetustez. 22 años.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

Inmuebles urbanos localizados en la ciudad de Tuluá - Valle e identificado en la nomenclatura urbana con los números Carrera 40 N° 46-17, y Calle 46 N° 40-14, según certificado de nomenclatura N° 52314 del 28 de enero de 2015, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación de Tuluá - Valle.

DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DEL INMUEBLE.

Un lote de terreno ubicado en el área urbana del municipio de Tuluá - Valle e identificado en la nomenclatura urbana con los números Carrera 40 N° 46-17, y Calle 46 N° 40-14, según certificado de nomenclatura N° 52314 del 28 de enero de 2015, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación de Tuluá - Valle, el cual posee un área o cabida superficiaria de 5.116,40 Mts2 y un área construida de

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.
Tel: 57-2-8893584/86.
Cali, Colombia



2.529,5 Mts 2 consistentes en vitrina automotriz, oficinas, taller, alineación y balanceo y zona dura, y se encuentra alinderado según su título de tradición así: ORIENTE: En 94,40 Mts lineales con predio del Señor Gerardo Acevedo Londoño. OCCIDENTE: En 99,30 Mts lineales con la vía panamericana existente que de Cali conduce a Cartago. NORTE: En 61,10 Mts lineales con carretera en medio denominada Callejón La Bastilla, con predio que es o fueron de Milvia Plazas y Guillermo Vallejo. SUR: En 38,60 Mts lineales con predio del señor Jack Olivier.

El anterior inmueble se encuentra identificado con el número de matrícula inmobiliaria 384-64019 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá – Valle.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

No aplica.

ESCRITURA PÚBLICA DE ELEVACIÓN DEL REGLAMENTO.

No aplica.

ESCRITURAS PÚBLICAS DE MODIFICACIÓN, REFORMA O COMPLEMENTACIÓN.

No existen.

PORCENTAJES DE COPROPIEDAD.

No aplica

USOS EXCLUSIVOS.

No se asignan.

2. TITULARIDAD DEL INMUEBLE.

PROPIETARIO(S) ACTUAL(ES)

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.
Tel: 57-2-8893584/86.
Cali, Colombia



SOCIEDAD MAZ AUTOS LIMITADA.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Compraventa - englobe

ESCRITURA PÚBLICA DE ADQUISICIÓN.

Escritura pública número 2057 del dos (2) de Julio de 1993, otorgada ante la Notaria 1ª de Tuluá.

CADENA DE TRADICIÓN A 10 AÑOS.

- La Sociedad Maz Autos Limitada, adquirió tres lotes de terreno identificados como lotes A, B y C, por compraventa efectuada a Gerardo Acevedo Londoño, según consta en la escritura pública número 2057 del dos (2) de Julio de 1993, otorgada ante la Notaria 1ª de Tuluá - Valle, otro lote identificado como Lote D, por compraventa efectuada a Jorge Raúl Beltrán, según consta en la escritura 1384 del catorce (14) de Mayo de 1993, otorgada ante la Notaria 1ª de Tuluá - Valle.

- Mediante la escritura pública número 2057 del dos (2) de Julio de 1993, otorgada ante la Notaria 1ª de Tuluá, se englobaron los cuatro (4) lotes enunciados anteriormente en uno solo que es el objeto del presente estudio.

ESTADO DE LIBERTAD Y GRAVÁMENES VIGENTES.

A la fecha de la realización del presente estudio, el inmueble no presenta vigente gravámenes o limitaciones que afecten su comerciabilidad futura.

3. CONDICIÓN(ES) RESOLUTORIA(S).

El inmueble en estudio no se encuentra sujeto a ninguna condición resolutoria de dominio.

4. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE.

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.
Tel: 57-2-8893584/86.
Call. Colombia



104

No soporta afectación a vivienda familiar y/o patrimonio de familia.

5. RÉGIMEN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

El inmueble en estudio no está cobijado por ningún régimen de vivienda de interés social.

6. AVALÚO COMERCIAL.

De acuerdo al avalúo comercial practicado por parte del Perito Sr. Juan José Uribe de Francisco y Napoleón Arboleda T, de fecha cuatro (4) de Noviembre de 2014, el valor comercial del inmueble asciende a la suma de **DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L (\$2.766.840.000.00).**

7. PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y/O VALORIZACIÓN DE LOS ÚLTIMOS CINCO (5) AÑOS.

No se aportaron recibos de pago impuesto predial y/o valorización.

8. PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

No aplica.

9. LESIÓN ENORME.

No se evidencia en la tradición de los últimos 4 años, presencia de lesión enorme.

10. CAPACIDAD LEGAL DEL PROVEEDOR Y LOCATARIO.

10.1 DE LOS PROVEEDORES.

MAZ AUTOS LIMITADA.

NIT. 890.324.721-2

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.
Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.
Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.
Tel: 57-2-8893584/86.
Cali, Colombia



VIGENCIA:

Treinta (30) de Abril de 2030.

CONSTITUCION:

Escritura pública número 3518 del siete (7) de Noviembre de 1983, otorgada ante la Notaria 5ª del Circulo de Cali, inscrita ante la Cámara de Comercio de Cali, el día catorce (14) de Noviembre de 1983, bajo el número 63807 del Libro IX.

REPRESENTANTE LEGAL.

LUISA FERNANDA GARCIA COLLAZOS

C.C. 66.855.013

MOISES KATTAN BEKERMAN

C.C. 16.777.862.

CAPACIDAD LEGAL.

El gerente y representante legal de la sociedad, requiera aprobación previa de la Junta de Socios para la ejecución de actos y contratos cuya cuantía exceda del valor equivalente a 10.000 S.M.L.V.

CAPITAL.

\$6.500.000.000.

11. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y/O PERMISO DE ENAJENACIÓN.

No aplica.

12. PROMESA DE COMPRAVENTA O ENCARGOS FIDUCIARIOS.

No aplica.

13. CONCEPTO FINAL.

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.
Tel: 57-2-8893584/86.
Call. Colombia



197

De acuerdo al estudio de títulos realizado del inmueble en mención y de conformidad con los documentos aportados, encontramos que este se halla en la actualidad en condiciones jurídicas favorables para ser adquirido por el BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. en atención a la operación de leasing aprobada. Las tradiciones no presentan vicios de ninguna clase. El inmueble se encuentra libre de medidas cautelares judiciales, gravámenes hipotecarios, condiciones resolutorias, afectaciones de patrimonio de familia o cualquier otro gravamen que afecte la disposición del dominio del inmueble a un tercero.

14. DOCUMENTOS ESTUDIADOS.

- Certificado de Tradición y Libertad N°384 - 64019 de fecha Veinte (20) de Marzo de 2015, con siete (7) anotaciones.
- Escrituras públicas de tradición.
- 2057 del 02-07-93. Notaria 1ª de Tuluá.
- Avaluó comercial practicado por el Perito Juan José Uribe de Francisco y Napoleón Arboleda de fecha cuatro (4) de Noviembre de 2014.
- Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad locataria.
- Certificado de nomenclatura N° 52314 del 28 de enero de 2015.

LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON.

Abogado Externo de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Fecha del Estudio: 26 de Noviembre de 2014. Actualizado 30 de Marzo de 2015.

Propietario actual: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Locatario: Mazautos Limitada. Nit. 890.324.721-2.

Producto: Leaseback.

Calle 10 N° 4-40 Oficina 509.

Tel: 57-2-8893584/88.

Call. Colombia

Helm

BANK

187

CONTRATO DE LEASING 121844

CUADRO DE DECLARACIONES



1. CONTRATO No. 121844

2. PARTES: (I) EL BANCO: BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. ... (II) EL LOCATARIO: MAZ AUTOS LIMITADA ...

3. DEUDOR SOLIDARIO

CC: 16777862 KATTAN BEKERMAN MOISES

Tel: 6874444

CL 5 67 26

NIT 805092853 PRIMERAUTOS S.A.

Tel: 4442200

KR 1 A 30 A 34

4. SITIO DE OPERACION: El Territorio Nacional

5. DESCRIPCION DE EL(LOS) BIEN(ES)

PRODUCTO: TEFRENOS Placa No. 5090116

Características:

Table with 2 columns: Características and Values. Includes AREA, CIUDAD, DIRECCION, etc.

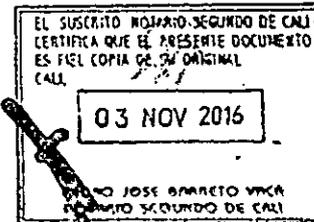
Table with 2 columns: Value and Amount. Includes Valor antes del IVA, I.V.A., Imp. al consumo, Valor del bien.

PRODUCTO OFICINAS, LOCALES Y BODEGAS Placa No. 5090117

Características:

Table with 2 columns: Características and Values. Includes AREA, CIUDAD, DIRECCION, etc.

Table with 2 columns: Value and Amount. Includes Valor antes del IVA, 823,532,785



10x CI

CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO

EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO DE CALI
CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
CALL
03 NOV 2016
FRANCISCO JOSE ARRIETO VACA
NOTARIO SEGUNDO DE CALI

El presente contrato se celebra entre EL BANCO y EL (LOS) LOCATARIO(S) señalados(s) con el Cuadro de declaraciones respectivamente quienes manifiestan que se ha celebrado el contrato de LEASING contenido en las siguientes cláusulas: PRIMERA.- NATURALEZA JURIDICA: El presente contrato es de naturaleza mercantil, de los denominados de arrendamiento financiero o leasing con opción de compra. Este contrato está sujeto a las obligaciones pactadas en este documento, como a las normas especiales que regulan la materia y a lo previsto en los Códigos Comercial y Civil colombianos. En virtud del mismo, EL BANCO ha entregado o le entregará de acuerdo con el Acta de Entrega que se anexará al presente contrato y forma parte integral del mismo a EL (LOS) LOCATARIO(S), a título de ARRENDAMIENTO FINANCIERO o LEASING, el(los) bien(es) inmueble(s) que adelante se especifica(n), para que los use y disfrute, pagando el valor de los cánones durante el plazo de duración del contrato y a su terminación proceda a restituílos, o, si así lo decide, opte por adquirirlo(s) previa la cancelación del valor fijado que para el efecto se señala en el Cuadro de Declaraciones, quedando sujetas las partes a las obligaciones que adelante se precisan. SEGUNDA.- DE LOS ANTECEDENTES.- Las partes declaran como antecedentes a la celebración del presente contrato los siguientes: 1. Que EL (LOS) LOCATARIO(S) manifiesta(n) a EL BANCO su voluntad de celebrar un contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero, sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) más adelante. 2. Que EL (LOS) LOCATARIO(S) ha(n) escudado en forma autónoma y sin intervención de EL BANCO, el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato y su proveedor(es) por lo tanto declara(n) que, conoce su ubicación, características, las especificaciones de su construcción, su situación jurídica, su situación con respecto al pago de impuestos, servicios públicos y su estado actual y que por lo tanto asumirá los riesgos y demás efectos jurídicos de su elección. De conformidad con lo anterior EL (LOS) LOCATARIO(S) excluye(n) expresamente a EL BANCO de toda responsabilidad por causa de esta elección, de conformidad con lo señalado en la cláusula SEXTA 3. EL (LOS) LOCATARIO(S) manifiesta(n) que ha sido adecuadamente informado de las condiciones jurídicas, financieras y procedimentales de este contrato de leasing, en especial en lo referente a los riesgos de la pérdida del activo, vicios ocultos, vicios redhibitorios, embargos originados por el no pago de los servicios públicos, vicios de administración de propiedad horizontal, si fuera el caso, forma de calcular el canon, sanciones, opción de compra, realización de estudio de títulos, formas de hacer los desembolsos, etc. 4. EL BANCO, previo a la suscripción del presente contrato, efectuó un estudio sobre las condiciones financieras de EL(LOS) LOCATARIO(S) las cuales no pueden verse deterioradas durante la vigencia del contrato. 5. Que en virtud de la resolución expedida por EL (LOS) LOCATARIO(S) a EL BANCO este último autoriza el subarrendo del activo, si este EL (LOS) LOCATARIO(S) conoce y acepta que el activo objeto del contrato de Leasing o Arrendamiento Financiero que se celebra por medio del presente se encuentra arrendado a la sociedad EXXON MOBIL DE COLOMBIA S.A. en virtud del contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública No. 3363 del 11 de diciembre de 2013. 7. En consecuencia con lo anterior, EL (LOS) LOCATARIO(S) manifiesta que entiende y acepta que la tenencia del activo entregado a título de Leasing o Arrendamiento Financiero será realizada en virtud de su conformidad como arrendatario del arrendamiento celebrado por escritura pública No. 3363 del 11 de diciembre de 2013. TERCERA.- DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO.- En virtud de este contrato, EL BANCO entregará a EL (LOS) LOCATARIO(S) a título de leasing EL (LOS) BIEN (ES) que se describe(n) en el numeral Quinto (5to) del Cuadro de Declaraciones y en la fecha indicada en el acta de entrega, documentos que se anexan y forman parte integral del presente contrato, para que éste(los) los use(n) y disfrute(n), pagando el CANON MENSUAL, indicado en el numeral Sexto (6to) del Cuadro de Declaraciones durante el plazo de duración del mismo y a su terminación proceda(n) a restituílos, o si así lo decide(n), opte(n) por adquirirlo(s) previa la cancelación del valor fijado para el efecto como valor de la opción de compra, quedando sujetas las partes a las obligaciones que adelante se precisan. PARAGRAFO: No obstante las menciones de áreas, medidas y linderos que se determinan en el Cuadro de Declaraciones el presente contrato la entrega se hace como cuerpo cierto. CUARTA.- DE LA ENTREGA MATERIAL.- EL (LOS) LOCATARIO(S) declara(n) haber recibido a título de leasing, en perfecto estado y a su entera satisfacción, el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, el día de la firma del presente contrato mediante acta de entrega que se adjuntará y que formará parte integrante de este instrumento y los destinará para las actividades propias de EL (LOS) LOCATARIO (S). QUINTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE EL BANCO: En desarrollo del presente contrato, además de las obligaciones contenidas en el mismo, EL BANCO se compromete específicamente con EL (LOS) LOCATARIO(S) a: 5.1) Efectuar la adquisición del Activo(s) de goce de los bienes materia del contrato, durante el período de duración, siempre que esté cumpliendo debidamente con todas sus obligaciones para con EL BANCO, en especial con lo señalado en la CLÁUSULA DECIMA QUINTA y en consecuencia, se compromete a librar a EL (LOS) LOCATARIO(S) de toda perturbación ilegítima en el uso y goce de el (los) bien(es), imputable a EL BANCO, en los términos y condiciones que se establecen en la cláusula siguiente. 5.2) Restituir los inmuebles, dentro de los cinco (5) días siguientes a la terminación del contrato, siempre que la restitución se haga en el mismo estado de funcionamiento en que ha sido recibido por EL (LOS) LOCATARIO(S), salvo el deterioro normal. 5.3) Permitir a EL (LOS) LOCATARIO (S) ejercer la opción de adquisición de los bienes materia del contrato, si así lo manifiestare por escrito, dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del mismo. 5.4) Ceder, como en efecto se hace por medio del presente escrito, sin responsabilidad alguna como adquirente de el(los) bien(es) derivados del contrato mediante el cual se adquiere su propiedad. En consecuencia EL(LOS) LOCATARIO(S) queda expresamente facultado para ejercer directamente ante el proveedor, toda acción o reclamación que pudiera derivarse de la evicción y los vicios redhibitorios de el(los) bien(es) objeto del contrato. La cesión aquí descrita se resolverá de pleno derecho, cuando EL(LOS) LOCATARIO(S) no ejerzan la opción de compra acordada en el contrato o no se realice la

En todo caso no habrá lugar a la devolución de estos gastos ante el incumplimiento del contrato por parte de EL (LOS) LOCATARIO(S) por cualquiera de las causales aquí previstas. PARAGRAFO SEXTO: En el evento en que el costo financiero del presente contrato varie, permitiéndole a EL BANCO un costo financiero inferior, el valor del canon seguirá siendo la suma que resulta de aplicar la fórmula indicada en el numeral Sexto (6to) del Cuadro de Declaraciones, y solo se reajustará una vez se realice el desembolso de EL BANCO por parte de las entidades mencionadas en el parágrafo cuarto. PARAGRAFO SEPTIMO: La obligación de pagar los cánones de arrendamiento no se suspenderá por el hecho de cesar temporalmente o definitivamente el funcionamiento de EL (LOS) BIEN(ES) objeto del contrato, ya sea por reparación, traslado, huelga, siniestro, cierre de la empresa y en general por cualquier causa no imputable a EL BANCO. PARAGRAFO OCTAVO: Para respaldar la obligación de pagar el canon EL (LOS) LOCATARIO(S) otorgará(n) en favor de EL BANCO las garantías que esta exija, establecidas en el Cuadro de Declaraciones. PARAGRAFO NOVENO: Si a la fecha de iniciación del presente contrato EL BANCO ha recibido de EL (LOS) LOCATARIO (S) abonos extraordinarios o propagos y en caso de incumplimiento por parte de EL (LOS) LOCATARIO (S) de alguna o algunas de las cláusulas del presente contrato, la suma que faltare por causar se considerará recibida por EL BANCO a título de indemnización por incumplimiento. PARAGRAFO DECIMO: - DEL PLAZO. Por cada día de mora en el pago de alguno de los cánones, EL (LOS) LOCATARIO(S) reconocerá(n) y pagará(n) como multa la suma indicada o el resultado de la aplicación de la fórmula establecida en el numeral Décimo (10) del Cuadro de Declaraciones, esta suma será susceptible de modificación en caso de que el canon varie. La tasa sobre la cual se liquidará será revisable según la certificación que expida la Superintendencia Financiera sin perjuicio de que EL BANCO, por el mismo hecho, pueda dar por terminado unilateralmente el contrato. Las partes convienen que por el pago de la multa no se entiende extinguida la obligación de pagar el canon. En caso de mora serán de cargo de EL (LOS) LOCATARIO(S) todos los gastos de cobranza judicial o extrajudicial, incluidos los honorarios de abogados que para tal efectos designe EL BANCO, los cuales estarán limitados hasta el veinte por ciento (20%) del saldo de la deuda o del valor de restitución. PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: - DEL PLAZO: El plazo del presente contrato es el que se encuentra consignado en el numeral Octavo (8) del Cuadro de Declaraciones. El plazo del presente contrato se contará a partir del día de inicio indicado en el Cuadro de Declaraciones. Este plazo se entiende convenido en beneficio de ambas partes y en consecuencia, no podrá ser variado sin el consentimiento mutuo. PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: La duración del presente contrato podrá ser prorrogada antes de la terminación de su vigencia con treinta (30) días de antelación a la terminación de la duración de este contrato, previa autorización de EL BANCO. OCTAVA.- DE LOS DERECHOS DE EL BANCO: 1) EL BANCO como propietario, tiene sobre los bienes objeto del presente contrato, todos los derechos y prerrogativas inherentes a esa calidad, salvo los que aquí de manera temporal cede a EL (LOS) LOCATARIO(S). 2) Así mismo podrá ceder y/o dar en garantía en todo o en parte los derechos y las obligaciones derivadas de este contrato. EL (LOS) LOCATARIO(S) acepta(n) desde ahora en forma expresa la cesión y/o pignoración, cualquiera que sea la persona a quien se efectúe, obligándose a cumplir el contrato bajo las circunstancias de cesión y/o pignoración, una vez haya recibido la comunicación extrajudicial de EL BANCO informándole sobre tal hecho. Así mismo faculta expresamente a EL BANCO para pignorar el(los) bien(es) dado en leasing. En este caso EL BANCO se compromete a respetar los derechos derivados del contrato y EL (LOS) LOCATARIO(S) a permitir la inspección de el(los) bien(es) por parte de el accesor 3) EL BANCO se reserva el derecho a inspeccionar en cualquier momento el(los) bien(es) objeto del contrato, para lo cual podrá realizar las visitas que considere necesarias. Igualmente podrá EL BANCO examinar los archivos que se lleven en relación con el(los) bien(es) y, si lo considera pertinente, recomendar por escrito a EL (LOS) LOCATARIO(S) adoptar las medidas que juzgue convenientes para mantenerlo en buen estado de conservación, las cuales deberán ser atendidas por EL (LOS) LOCATARIO(S) en forma inmediata. En caso que EL (LOS) LOCATARIO(S) no adopte las medidas ordenadas por EL BANCO, podrá dar por terminado el contrato y tendrá derecho a exigir, además de la inmediata devolución de el(los) bien(es), el pago de las sanciones que se indican en el contrato. EL (LOS) LOCATARIO(S) es responsable por el costo, gasto, o lucro cesante que se ocasionen en virtud de las visitas de inspección, o a la realización de las recomendaciones de EL BANCO, a menos que el(los) bien(es) sufra daño imputable directamente a la persona que efectúa la visita por cuenta de EL BANCO. NOVENA.- DE LAS OBLIGACIONES DE EL (LOS) LOCATARIO(S): EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga(n) de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en especial a: 9.a) Usar los inmuebles de acuerdo con la destinación acordada y conservarlo en el estado que los recibió salvo el deterioro normal por el uso legítimo. Para el efecto, EL BANCO se reserva el derecho de controlar e inspeccionar en todo momento los bienes objeto del contrato y recomendar por escrito las medidas que juzgue necesarias y convenientes, las cuales deberán ser atendidas inmediatamente por EL (LOS) LOCATARIO(S); 9.b) Recibir y/o retirar el (los) bien(es) en la oportunidad exigida por EL BANCO y tomar a su cargo los costos de transporte e instalación, así como los gastos de desmonte, traslado y seguro de este para ser entregado a EL BANCO o a la persona que éste señale, bien sea por terminación de el contrato o por cualquier otra causa 9.c) EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga(n) a contratar, renovar, prorrogar y mantener vigentes los seguros y amparos que en forma razonable y a juicio de EL BANCO sean necesarios para la debida protección de los bienes, tales como incendio, terremoto, daños por agua, etc., así como aquellos que amparen la responsabilidad civil que eventualmente pueda originar su utilización en todo de acuerdo con lo establecido en el presente contrato. 9.d) Así mismo EL (LOS) LOCATARIO(S) se obliga a efectuar el avalúo de los inmuebles con la periodicidad requerida por las normas legales y en caso de no realizarlo autoriza a EL BANCO, sin que esto signifique obligación o responsabilidad para EL BANCO, para que por cuenta de EL (LOS) LOCATARIO(S) contrate el avalúo que corresponda. 9.e) EL (LOS) LOCATARIO(S) asumirá(n) los gastos de mantenimiento y reparación de los bienes objeto del presente contrato, sin consideración alguna, en razón de su calidad, clase o naturaleza y en ningún caso dichas mejoras serán indemnizadas por EL BANCO, ni aún en el evento en que no se ejerce la opción de adquisición de que trata la cláusula DECIMA PRIMERA del presente contrato, caso en el cual dichas mejoras serán exclusivamente de EL BANCO y tampoco habrá lugar a indemnización alguna de parte de éste. 9.d) A la terminación de

USUARIO: **RODOLFO SEGUNDO DE CALI**
 CLASIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
 ES UNA COPIA DE SU ORIGINAL
 03 NOV 2016
 BANCO AGROPECUARIO VECRA
 SUPERINTENDENCIA DE CALI

documentos en los que conste el pago de los impuestos que gravaron EL BIEN durante toda la vigencia del contrato, el paz y salvo por concepto de servicios públicos y administración y los demás documentos o certificaciones que exija EL BANCO 11c) De no ejercerse la opción de compra, en las condiciones antes señaladas, EL (LOS) LOCATARIO(S) acepta irrevocablemente que EL BANCO disponga de cualquier título de el(los) bien(es) DÉCIMA SEGUNDA.- DE LOS SEGUROS: EL(LOS) LOCATARIO(S) se obliga a tomar y pagar oportunamente, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, los seguros, coberturas y condiciones necesarios que EL BANCO le indique para la debida protección de el(los) bien(es), así como la póliza que ampare la responsabilidad civil que eventualmente pueda generar la utilización de el mismo en los términos y condiciones que para el efecto exige EL BANCO. De la misma forma, EL LOCATARIO se obliga a cubrir totalmente las primas generadas al contratar dichas pólizas. El beneficiario de las pólizas será EL BANCO, y el asegurado EL BANCO y EL(LOS) LOCATARIO(S). Adicionalmente, EL(LOS) LOCATARIO(S) se obliga, en esta materia: 1.) Presentar oportunamente a EL BANCO la póliza de seguros debidamente renovada y el paz y salvo por concepto del pago de las primas del mismo. 2.) Avisar a EL BANCO la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización. 3.) Asumir en forma exclusiva el pago del valor del deducible, en el evento de un siniestro, en un plazo no mayor de cinco (5) días después de producido el pago del siniestro por parte de la Compañía de Seguros. 4.) Avisar a la Compañía de Seguros y a EL BANCO cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad, así como el surgimiento, modificación o la desaparición de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos, de tal modo que el(los) bien(es) esté protegido de la manera más conveniente. PARÁGRAFO PRIMERO: Se entenderá a cargo de EL(LOS) LOCATARIO(S) las obligaciones y garantías que por el seguro se impongan al asegurado cuando sea EL(LOS) LOCATARIO(S) quien esté en posibilidad de cumplirlas. Los efectos de la reticencia o inexactitud sobre los hechos o circunstancias que pudieran alejar la cobertura a favor de EL BANCO, o cualquier otro evento que tenga este mismo efecto y que fueren considerados o imputables a EL(LOS) LOCATARIO(S), serán indemnizados por este conjuntamente con el valor de la desmejora que llegare a causar. Si a pesar de presentarse reticencia o inexactitud, incumplimiento de garantías, exclusiones de cobertura, cancelación de la póliza o el incumplimiento de cualquier obligación por parte de EL(LOS) LOCATARIO(S) en su calidad de asegurado EL BANCO recibiera la indemnización total, EL(LOS) LOCATARIO(S) deberá pagar la suma que EL BANCO hubiera tenido que sufragar para obtener el recaudo. PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso que la Compañía de Seguros no estuviere en obligación de cubrir el siniestro, cualquiera sea la causa, EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondiere directamente sufragadas por parte de EL(LOS) LOCATARIO(S). PARÁGRAFO TERCERO: En caso de que la aseguradora objete la reclamación o que manifieste no estar obligada a pagarla, así como la formulación de demandas en su contra para obtener el pago de la indemnización no implica suspensión, prórroga ni exoneración de las obligaciones derivadas de este contrato a cargo de EL(LOS) LOCATARIO(S), por lo que, en tales casos, EL BANCO podrá a su arbitrio exigir inmediatamente el pago total de el(los) bien(es) o el valor presente del contrato. PARÁGRAFO CUARTO: En caso de pérdida total de el(los) bien(es), EL BANCO imputará la indemnización recibida al valor presente del contrato. Si efectuada esta operación, EL(LOS) LOCATARIO(S) quedare debiendo alguna suma de dinero a EL BANCO, deberá pagársela de inmediato; si quedare algún remanente y no existieran obligaciones pendientes de pago a cargo de EL(LOS) LOCATARIO(S), EL BANCO entregará dichas sumas de dinero a EL(LOS) LOCATARIO(S). PARÁGRAFO QUINTO: La obligación de pago del canon y sus intereses de mora, de haberlos, se mantendrá vigente durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro de la indemnización a EL BANCO por parte de la Compañía de Seguros o por parte de EL(LOS) LOCATARIO(S). PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) LOCATARIO(S) deberá acreditar ante EL BANCO el pago oportuno de la totalidad de las pólizas de seguros. El término para acreditar la contratación de las pólizas vence el mismo día de suscripción del contrato o a más tardar un día antes a la fecha de entrega de el(los) bien(es), en la contratación inicial de los seguros. Las renovaciones vencerán el último día del período inmediatamente anterior al que cubra la póliza respectiva pero estas deberán ser acreditadas con cinco (5) días de antelación a la mencionada fecha. Si EL(LOS) LOCATARIO(S) no acredite en los plazos señalados la contratación de los seguros o el pago de las primas, EL BANCO presumirá que no se cumplió con estas obligaciones y se encontrará facultado para tomar una póliza por cuenta y a cargo de EL(LOS) LOCATARIO(S), y/o para pagar el valor de la prima, con el objeto de evitar la cancelación, entendiéndose que la ejecución de estos actos es una facultad y no una obligación de EL BANCO. En estos eventos en que EL BANCO asuma la contratación de los seguros y/o el pago de las primas, las sumas pagadas por éstas serán inmediatamente reembolsadas por EL(LOS) LOCATARIO(S). EL(LOS) LOCATARIO(S) autoriza a EL BANCO para que si éste lo desea así, cargue el valor de los seguros a el contrato, a fin de cancelar por cuotas simultáneamente con el canon. PARÁGRAFO SÉPTIMO: En todo caso en el evento que EL(LOS) LOCATARIO(S) no informe a EL BANCO de la renovación de la póliza y EL BANCO haya procedido a contratarla por su cuenta, EL(LOS) LOCATARIO(S) acepta asumir expresamente los gastos ocasionados por esta doble contratación y será el encargado de asumir los trámites necesarios para normalizar esta situación. PARÁGRAFO OCTAVO: Toda póliza deberá prever una cláusula de renovación automática y no cancelación, ni modificación de la póliza por parte de la Compañía Aseguradora, sin notificación previa, aún en los casos de no pago de las primas y en los casos previstos en el artículo 1063 del Código de Comercio, sin previo aviso escrito y autorización expresa de EL BANCO. PARÁGRAFO NOVENO: En caso de incumplimiento y de mora en el contrato de y/o en el pago del (los) seguro (s) por parte de EL(LOS) LOCATARIO(S), EL BANCO podrá abstenerse de pagar las primas de la (s) póliza (s), poniendo fin al (los) contrato (s) de seguro. En consecuencia, a partir de ese momento el riesgo por el daño o pérdida total o parcial de el(los) bien(es) es de EL(LOS) LOCATARIO(S), quien deberá pagar a EL BANCO los perjuicios en el evento de siniestro. PARÁGRAFO DÉCIMO: En caso de siniestro parcial y sin perjuicio de que EL(LOS) LOCATARIO(S) realice los trámites exigidos por la aseguradora para el pago de la indemnización correspondiente, éste deberá proceder por su cuenta y riesgo a la reparación de el(los) bien(es). EL BANCO por su parte deberá entregar a EL(LOS) LOCATARIO(S) el valor de la indemnización que por tal

SEGURO NOVIEMBRE SEGURO DE CALI
CONFIRMA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
ES UNA COPIA DE SU ORIGINAL
03 NOV 2016
PEDRO JOSÉ ARRATO VACA
BOITÁ SEGURO DE CALI



En el evento de terminación de EL CONTRATO por causa imputable a EL LOCATARIO o cuando éste decida unilateralmente darlo por terminado, deberá pagar a EL BANCO el valor de los cánones correspondientes a los doce (12) meses siguientes, o el valor de los que faltaren por cancelarse, si el término para finalizar el contrato fuere inferior a doce (12) meses. 4) En el evento en que EL LOCATARIO realice un prepago parcial no establecido previamente en el CUADRO DE DECLARACIONES, sancionará a EL LOCATARIO y a favor de EL BANCO con el veinte por ciento (20%) del valor del prepago, suma que será descontada directamente por EL BANCO del dinero recibido como prepago del contrato. PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que EL BANCO se vea precisado a promover gestiones judiciales o extrajudiciales o cualquier acción peticiva o administrativa para obtener la devolución del BIEN o el pago de los cánones u el de cualquier otra prestación a que esté obligado EL LOCATARIO, en desarrollo de EL CONTRATO, será de cargo de EL LOCATARIO todos los gastos y costos de cobranza judicial o extrajudicial que se causen. PARAGRAFO SEGUNDO: El pago de la sanción por incumplimiento de cualquier obligación, no exonerará a EL LOCATARIO de cumplir con las demás obligaciones previstas en EL CONTRATO. PARAGRAFO TERCERO: Las sanciones señaladas en los numerales 3 y 4 de la presente cláusula están limitadas al monto máximo que EL BANCO hubiera podido obtener en caso del cumplimiento total de las obligaciones de EL CONTRATO. DECIMA SEXTA.- GASTOS DEL CONTRATO.- Cualquier gasto, costo, impuesto, tasa o contribución que ocasione la celebración o la terminación de este contrato, y los notariales y de registro ocasionados por la escritura por la cual EL BANCO adquiera o transfiera, en desarrollo del ejercicio de la opción de adquisición, el inmueble objeto de este contrato correrán por cuenta exclusiva de EL (LOS) LOCATARIO(S). PARAGRAFO.- A partir de la fecha de este contrato serán de cuenta de EL (LOS) LOCATARIO(S) las contribuciones de valorización, el impuesto predial, administración, servicios públicos y demás cargas que llegaren a causarse sobre los inmuebles dados en Leasing. DECIMA SEPTIMA.- RENUNCIA DE REQUERIMIENTOS: EL (LOS) LOCATARIO(S) renuncia(n) expresamente a las formalidades del requerimiento privado o judicial para constituido en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente o parcial de cualquiera de las obligaciones por él asumidas en virtud del presente contrato. DECIMA OCTAVA.- RENUNCIA AL DERECHO DE RETENCION: EL (LOS) LOCATARIO(S) renuncia(n) expresamente al derecho de retención que a cualquier título y por cualquier motivo pudiera tener o llegar a tener sobre los bienes objeto del contrato. DECIMA NOVENA.- MERITO EJECUTIVO: EL (LOS) LOCATARIO(S) reconoce(n) y acepta(n) que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del mismo. VIGESIMA.- Las partes dejan expresa constancia de que por tratarse de un contrato de arrendamiento financiero o leasing, que debe regirse por las disposiciones propias de él, que se recogen en este instrumento, que no es un contrato de arrendamiento de local comercial, ni de establecimiento de comercio y, por lo tanto, no se rige por lo dispuesto en los artículos 516 y siguientes del Código de Comercio, ni es un contrato de arrendamiento regido por las normas del Código Civil en sus artículos 1973 y siguientes. VIGESIMA PRIMERA.- AUTORIZACION DE CONSULTA, ADMINISTRACION Y REPORTE DE EL (LOS) LOCATARIO(S) Autoriza conjunta o individualmente a HELM BANK S.A., así como a las filiales o subsidiarias de ésta, incluidas HELM FIDUCIARIA S.A., HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A., HELM BANK PANAMA S.A., HELM BANK CAYMAN, así como a la Sociedad HELM CORREDORES DE SEGUROS S.A., entidades que en adelante se denominarán Las Entidades, o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, de manera irrevocable, para reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información Financiera administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, a DATACREDITO, a la Bolsa de Valores de Colombia como administrador de bases de datos o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos que tengan fines de información, financieros, estadísticos, de control, supervisión, gerenciales y de consolidación de información, todos los datos personales económicos de EL(LOS) LOCATARIO(S), incluyendo la información referente a su comportamiento comercial y crediticio, tales como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones contraídas con anterioridad y que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros o bursátiles celebrados con Las Entidades. Como consecuencia de esta autorización, Las Entidades, conjunta o separadamente, podrán consultar e incluir sus datos financieros y comerciales en las bases de datos mencionadas, en las cuales se verá reflejado su actual y pasado comportamiento en relación con el cumplimiento o incumplimiento de EL(LOS) LOCATARIO(S) de obligaciones o el manejo dado a los servicios que presta el sector financiero, bursátil y asegurador, la cual permanecerá durante el término establecido por la Ley y en su defecto por la jurisprudencia de la H. Corte Constitucional o los reglamentos de las respectivas centrales. Así mismo, la presente autorización implica que Las Entidades, conjunta o separadamente, podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por EL(LOS) LOCATARIO(S) a Las Entidades, con ocasión de una vinculación contractual o los relacionados con la situación propia de EL(LOS) LOCATARIO(S) que conozcan en desarrollo de la actividad que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre EL(LOS) LOCATARIO(S) y Las Entidades, actuando estas últimas conjunta o separadamente. La autorización otorgada a HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A. se extiende a la consulta y reporte de toda la información referente a las operaciones que dicha sociedad comisionista realice o registre en el sistema por cuenta del suscrito, incluso aquellas realizadas o registradas antes de la presente autorización. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones en el mercado de valores se reflejará en las mencionadas bases de datos. EL(LOS) LOCATARIO(S) declara que conoce y acepta que toda la información relacionada con el reporte de las transacciones realizadas o registradas por parte de HELM COMISIONISTA DE BOLSA S.A. actuando por cuenta de EL(LOS) LOCATARIO(S) y toda aquella relacionada con el nacimiento, modificación o extinción de las obligaciones de EL(LOS) LOCATARIO(S) surgidas en virtud de dichas operaciones, incluido su manejo y cumplimiento, se someterá a las condiciones de reporte detalladas en el artículo 2.1.8 de la Circular Única de la Bolsa de Valores de Colombia. Igualmente EL(LOS) LOCATARIO(S) manifiesta y acepta que en calidad de titular de los datos, mantendrá indemne a la Bolsa de Valores de Colombia por cualquiera

EL SUSCRITO NOTARIO, SEGUNDO DE CALIDAD, CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL.

03 NOV 2016

PEDRO JOSE BARRERO NOTARIO SEGUNDO DE CALIDAD

obliga a cumplir la normalidad ambiental, urbanística y demás disposiciones de las autoridades competentes y a asumir responsabilidad de todo orden, incluyendo los pasivos ambientales que se generen respecto de el(los) bienes) y los daños e perjuicios ocasionados por terceros en ocupación de el(los) bienes). Así mismo, cumplirá la normalidad y las instrucciones de las autoridades competentes en los casos en que deba tramitar cualquier licencia urbanística, ambiental, permisos, concesiones, autorizaciones o registros para el uso, aprovechamiento o afectación de recursos naturales renovables, asumiendo cualquier responsabilidad derivada de dichos trámites. EL(LOS) LOCATARIO(S) adicionalmente se obliga a informar de inmediato a EL BANCO, y a remitir la información y documentación respectiva, en caso de presentarse cualquier incidente urbanístico o medioambiental respecto de el(los) bien(es) o en la actividad desarrollada con el mismo, que implique violación de cualquier normalidad sobre la materia, y, en caso de imposición de medidas preventivas, del inicio en su contra o de terceros, que realicen actividades en el(los) bienes) por dichos incidentes, de investigaciones o trámites sancionatorios por las autoridades competentes, asumir la responsabilidad derivada de la infracción o condena por incumplimiento de las normas urbanísticas, ambientales, la que proviene de los daños al medio ambiente y al patrimonio de las personas, así como las que se derivan de la comisión de un delito ecológico. PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, EL(LOS) LOCATARIO(S) deberá mantener informado a EL BANCO sobre cualquier situación que realice o vaya a realizar, presentando todos los documentos e información soporte que EL BANCO solicite o deba conocer, y tramitando de forma diligente todos los poderes o autorizaciones que requiera por parte de EL BANCO. PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BANCO podrá repetir en todo contra de EL(LOS) LOCATARIO(S) y/o demás terceros responsables en el caso en que la compañía resulte vinculada en algún tipo de reclamación de tercero extrajudicial, judicial o de autoridad en proceso administrativo o judicial por estas causas. PARÁGRAFO TERCERO: Las responsabilidades acá señaladas por las actividades ejercidas, con o en el(los) bienes), por EL(LOS) LOCATARIO(S) o los terceros durante el contrato, permanecerán en cabeza de EL(LOS) LOCATARIO(S) aún en el evento de ceder dicho contrato o la opción de compra, y aún en el evento de restitución de el(los) bien(es) a EL BANCO. VIGESIMA NOVENA.- INDEMNIDAD: En virtud de los antecedentes expuestos y específicamente la manifestación de conocimiento y aceptación de EL(LOS) LOCATARIO(S) de la situación actual del activo arrendamiento en favor de EXXON MOBIL COLOMBIA S.A. por escritura pública) EL LOCATARIO manifiesta de forma expresa que declara indemnizar por cualquier situación derivada de la adquisición del inmueble encontrándose arrendado o de cualquier situación derivada de dicho arrendamiento.

EL SUSCRITO AGENTE SEGUNDO DE
CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
CALL
03 NOV 2015
PEDRO JOSE BARRONTO YACA
REGISTRADO SEGUNDO DE OFICIO

R22

Ultima hoja del contrato Nro.121844

EL (LOS) abajo firmante(s) manifiesta(mos), que de manera previa a la suscripción del presente contrato, EL BANCO ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, periodo de gracia, formula de liquidación de los cánones, valor de la opción de compra, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro(amos) que tengo(emos) un entendimiento total de los términos y condiciones del presente contrato. Para constancia se firma en dos ejemplares con destino a ELBANCO y para EL (LOS) LOCATARIO(S), debidamente reconocidos y autenticados.

EL BANCO

EL (LOS) LOCATARIO(S)

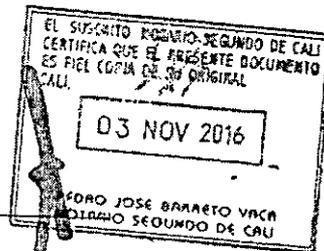
Chibon
CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE ESTEVEZ
c.c. 82019326 de Bogotá
BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.
Apoderada Especial

~~MAZ AUTOS LIMITADA
NIT 8903247212
KATTAN BEKERMAN MOISES
CC. 10277862~~

NOS COMPROMETEMOS COMO DEUDORES SOLIDARIOS

~~KATTAN BEKERMAN MOISES
CC. 10277862~~

~~PRIMERAUTOS S.A.
NIT 8080092012
KATTAN BEKERMAN MOISES
CC. 10277862~~

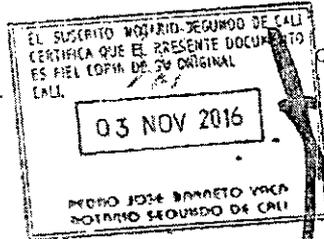


El presente contrato fue leído y explicado por el representante legal
NOMBRE: Chibon
FIRMA: [Signature]
LUGAR: Florencia

Jose
(F)

CARTA DE INSTRUCCIONES - PAGARE CON ESPACIOS EN BLANCO PARA TODAS LAS OBLIGACIONES

Señores
BANCO CORPIBANCA COLOMBIA S.A.
Ciudad



Cali 19 de Febrero de 2015

5514



5514

Estimados señores:

El (los) suscritor(s), MAZ AUTOS LIMITADA Sociedad legalmente constituida, representada en este acto por KATTAN BEKERMAN MOISES mayor de edad, domiciliado en CALI C.C. 5 67 26 Telefono: 3245338 identificado con CC. 16777802 de Cali obrando en su calidad de Representante Legal y actuando debidamente facultado en los terminos del Certificado de Existencia y Representacion expedido por la Camara de Comercio de Cali y de acuerdo con las facultades que tenga el representante legal de acuerdo con la autorizacion otorgada por Acta Junta de Socios con numero 145 de fecha 05-07-2005; por medio de la presente y de acuerdo con los terminos del articulo 622 del Código de Comercio, los faculto(amos) de manera permanente e irrevocable para llenar sin previo aviso, el pagaré que he(mos) otorgado a su favor en el pagaré No. _____ conforme a las siguientes instrucciones.

a. Podrá ser llenado en cualquiera de los siguientes eventos, en los cuales se considerará vencido el plazo de la(s) respectivas obligacion(es) sin necesidad de previo aviso, requerimiento de reconvencción.

1. En el momento en que el (cualquiera de los) otorgante(s) incurra(n) y/o se mantenga(n) en mora de cualquier obligacion contraída con el Banco.

2. Cuando el (cualquiera de los) otorgante(s) incurra(n) en cesación de pagos, insolvencia manifiesta, deterioro de su situacion financiera, económica o administrativa o cuando sea(n) demandado(s) o se le(s) inicie cualquier procedimiento de vocación universal o se inicien en su contra demandas judiciales o se embarguen sus activos y en ejercicio de cualquier acción o cuando presente(n) informacion falsa o imprecisa al Banco.

3. Por muerte, disolución o liquidación del(de cualquiera de los) otorgante(s) por cualquier causa.

4. En caso que las garantías o cauciones constituidas para garantizar las obligaciones del (de cualquiera de los) otorgante(s) se extingan o disminuyan en forma sustancial, a menos que sean reemplazadas o sustituidas a entera satisfacción del Banco.

5. En caso que uno cualquiera de los otorgantes sean incluidos en listas restrictivas o no cumplan con las políticas de SARLAFT del Banco.

6. En caso de cambio de control, fusión, escisión o enajenación global o parcial de activos.

b. La cuantia será igual al monto de todas las sumas que por cualquier concepto le esté(n) debiendo al Banco el (los) otorgante(s) del pagaré o por el valor de una o algunas de tales obligaciones, a elección del Banco, incluyendo sin limitarse el valor de capital, intereses, comisiones, cargos, sanciones, multas o cualquier otra suma a mi (nuestro) cargo, originada en cualquier tipo de obligacion con el Banco.

c. Los intereses corrientes y/o los de mora serán los aprobados por el Banco para cada obligacion o los máximos que las autoridades permitan cobrar a los Bancos para las operaciones activas de crédito, a

[Handwritten signature]

Helm
BANK

1243

CARTA DE INSTRUCCIONES - PAGARE CON ESPACIOS EN BLANCO PARA TODAS LAS OBLIGACIONES

elección del Banco.

d. La fecha de vencimiento de las obligaciones que se incorporen en el pagaré, será la del día en que el título sea llenado.

e. El lugar de pago de las obligaciones será el que establezca el Banco. La fecha de creación del título será la fecha en que se entregó al Banco o un día anterior al vencimiento, a elección del tenedor. El lugar de creación será el mismo que se determine como lugar de cumplimiento de las obligaciones.

Parágrafo Primero: En caso de que se traten de obligaciones en divisas, estas serán convertidas a la tasa acordada en la respectiva operación y a falta de tal estipulación se liquidarán conforme a la Tasa Representativa del Mercado vigente a la fecha de conversión de acuerdo con la certificación que para el efecto expida la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad que lo reemplace.

Parágrafo Segundo: En los casos donde se traten de obligaciones que deben ser canalizadas a través del mercado cambiario o se traten de obligaciones cuyo cumplimiento deba realizarse en una moneda diferente al peso colombiano, el o los otorgantes autorizamos a BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., a realizar en nombre del o los otorgantes, sin que esto implique obligación de este, todos los trámites cambiarios que se requieran relacionadas con la operación del mercado cambiario que se hubiera realizado, de acuerdo a lo dispuesto en la Circular Reglamentaria Externa del Banco de la República DCIN 83 del 17 de Diciembre de 2007 y demás normas que la adicionen y modifiquen, de tal forma que se pueda cumplir a cabalidad con lo dispuesto en el Régimen Cambiario Ley 9 de 1991, Decreto Ley 175 de 1993 y Resolución Externa 8 de 2.000 Junta Directiva del Banco de la República y normas que la modifican y adicionan.

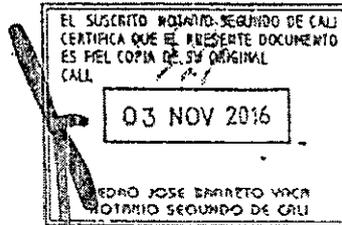
El pagaré así llenado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo sin más requerimientos.

Certifico(amos) con la firma de la presente carta de instrucciones, que recibí(mos) copia de la misma.

Atentamente,

MAZ AUTOS LIMITADA
NIT. 4903247212

Firma KATTAN BEKERMAN MOISES
C.C. 16777862



NOS COMPROMETEMOS COMO DEUDORES SOLIDARIOS

Arce

Helen
BENI

CARTA DE INSTRUCCIONES - PAGARE CON ESPACIOS EN BLANCO PARA TODAS LAS

~~KATTAN BEKIERMAN MOISES
C.C. 16777862~~

NOS COMPROMETEMOS COMO DEUDORES SÓLIDARIOS

~~PRIMERAUTOS S.A.
NIT 8050092853
Firma KATTAN BEKIERMAN MOISES
C.C. 16777862~~

EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO DE CALI
CERTIFICA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO
ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL
CALI.
03 NOV 2016
PEDRO JOSE BARRETO VACA
NOTARIO SEGUNDO DE CALI

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

124
117

Constancia Secretarial: Cali, febrero 26 de 2018 A Despacho del señor Juez el presente proceso informándole que se agotaron todos los trámites por parte del demandante para notificar a los demandados MOISES KATTAN BEKERMAN y PRIMERAUTOS S.A. conforme a lo dispuesto con auto de diciembre 18 de 2017 los cuales se encuentran representados por Curador quien contestó la demanda si proponer excepciones. Sirvase proveer.

SENTENCIA Nro. 011
RADIC. 76-001-31-03-002-2016-388-00
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Cali, veintiséis (26) de febrero del año dos mil dieciocho (2018).

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO:

Proferir sentencia de fondo dentro del presente proceso **ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**, adelantado a través de apoderado judicial por **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.** contra **MAZ AUTOS LTDA, MOISES KATTAN BEKERMAN y MAZ AUTOS LTDA**, a fin de obtener la declaratoria de terminación del contrato de arrendamiento No. 121844 de fecha 20 de febrero de 2015, celebrado respecto de los siguientes bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. **384-64019, 370-822938, y 370-822938**, tal y como se describen en el citado contrato visible a folios 19 al 21 del presente cuaderno. Así mismo se solicita la consecuencial restitución de los referidos inmuebles y la correspondiente condena en costas a la parte demandada.

FUNDAMENTOS DE LAS PRETENSIONES

Como fundamento de sus pretensiones la parte actora expone los hechos que a continuación se compendian:

Que por documento privado Nro. 121844 de fecha 20 de febrero de 2015, los demandados **MAZ AUTOS LTDA, MOISES KATTAN BEKERMAN y MAZ AUTOS LTDA**, suscribieron con la parte actora contrato de arrendamiento sobre los inmuebles objeto de este proceso.

Que el referido contrato se celebró por el término de ochenta y cuatro (84) meses a partir del 30 de marzo de 2015, habiéndose acordado un canon de \$ 106.116.851 mensuales, pagaderos mes vencido

Que los arrendatarios han incumplido su obligación en el pago de la renta, toda vez que se encuentran en mora de cancelar los cánones causados desde el mes de mayo de 2016 hasta diciembre de 2016, quienes además, renunciaron a los requerimientos legales estipulados en el contrato de arrendamiento allegado a la presente demanda.

ACTUACION PROCESAL :

La demanda fue admitida por auto interlocutorio No. 135 de febrero 16 de 2017 (folio 44), providencia que fue notificada a la demandada MAZ AUTOS mediante aviso del Art. 292 del C.G.P., y a los demandados MOISES KATTAN BEKERMAN

925
Y PRIMERAUTOS S A por intermedio de Curador Ad Litem, quien contestó la demanda si proponer excepciones.

En tal virtud ha pasado el presente asunto a Despacho a fin de que se profiera el respectivo fallo y como quiera que no se observa ninguna causal que pueda invalidar lo actuado a ello se procede previas las siguientes

CONSIDERACIONES :

Sea lo primero anotar, que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídico - procesal, no merecen reparo alguno en el presente caso, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente litis

El proceso de Restitución del inmueble arrendado, fue establecido por el legislador procesal a fin de que a través de dicho mecanismo judicial, pueda la parte arrendadora obtener forzosamente la entrega del inmueble cedido a título de arrendamiento.

Para que pueda adelantarse airosoamente dicho proceso, debe la parte accionante arrendadora, acreditar una cualquiera de las causas establecidas en la ley sustancial, toda vez que de conformidad a lo dispuesto en el art. 1602 del Código Civil, los contratos válida y legalmente celebrados son ley para las partes que en ellos han intervenido y solo pueden ser dejados sin efecto alguno por mutuo acuerdo o causas legales.

Por tal razón, para solicitar la terminación de un contrato de arrendamiento y consecencial entrega o restitución del bien objeto del mismo, es menester que se encuentre debidamente configurada una o varias de las causas o motivos consagrados en la normatividad que regula la materia.

El documento acompañado a la demanda se encuentra debidamente firmado por las partes tanto arrendatarios, cumpliéndose así la relación contractual correspondiente y es plena prueba acerca de su contenido de conformidad con lo dispuesto en el artículo 243 del C.G.P..

Cuando se aduce como causal para deprecar la terminación de la convención tenencial, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento o la falta de pago de los mismos, por tratarse dicha causal de un hecho negativo afirmado por la parte arrendadora y por ende tener el carácter de una negación indefinida, no requiere de ser probada por aquella, pero si el arrendatario quiere exonerarse de los efectos de dicha afirmación, recae sobre él la carga de demostrar lo contrario.

Dentro del presente asunto se invoca como causal para pedir la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre cada uno de los extremos objeto de esta litis, la mora en el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de mayo a diciembre de 2016.

La ameritada causal no fue rebatida ni desconocida por los aquí demandados, si se tiene en cuenta que la misma les fue notificada por el demandante, y les venció el término sin proposición de excepciones.

Por lo expuesto, se concluye que al haber quedado demostrado, con la prueba documental allegada a este proceso, el contrato de arrendamiento aducido por la parte actora para solicitar la restitución deprecada, como también la mora que,

115 126
el pago de los cánones aducidos, incurrió la parte arrendataria-demandada, en razón que dicha causal no fue controvertida por dicha parte, y además que no se requiere decretar prueba de oficio alguna, las pretensiones formuladas deben ser despachadas favorablemente.

En armonía con lo anterior, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI VALLE, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

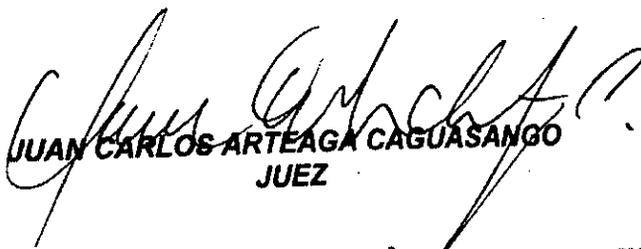
PRIMERO: Declarar **TERMINADO** el contrato de arrendamiento Leasing Nro. 121844 de fecha 20 de febrero de 2015, celebrado por **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.** contra **MAZ AUTOS LTDA, MOISES KATTAN BEKERMAN y MAZ AUTOS LTDA**, respecto de los siguientes bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. **384-64019, 370-822936, y 370-822938**, tal y como se describen en el citado contrato visible a folios 19 al 21 del presente cuaderno.

SEGUNDO: **CONDENASE** a la parte demandada a restituir dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, los bienes inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. **384-64019, 370-822936, y 370-822938**, tal y como se describen contrato visible a folios 19 al 21 del presente cuaderno, objeto de este proceso.

TERCERO: **CONDENASE** en costas a la parte demandada, fijándose como agencias en derecho la suma de \$ 6.000.000.

CUARTO: Hecho lo anterior, **ARCHIVASE** el presente asunto, previa cancelación en los libros radicadores que se llevan en este despacho judicial.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


JUAN CARLOS ARTEAGA CAGUASANGO
JUEZ

SEGUNDO 20 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En estado No. 33 de hoy notifique el
auto anterior.

5 MAR 2018

El Secretario



129

AVAUO COMERCIAL DE INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE	IP-213-1414
Nombre del Inmueble	Local comercial
Ciudad y fecha del avalúo	Santiago de Cali, Noviembre 4 de 2014
Solicitante del estudio	Mazautos

INFORMACION BASICA

1.1 Tipo de avalúo	Comercial
1.2 Propietario	MAZAUTOS LTDA.
1.3 Clase de inmueble	Local comercial vitrina venta de vehículos y taller
1.4 Departamento	Valle del Cauca
1.5 Municipio	Tuluá
1.6 Localización	Barrio La Balsilla
1.7 Dirección	Carrera 40 calle 47 esquina
1.8 Vías de acceso y transporte	Carrera 40 que es una importante vía del sector. El transporte público es bueno.
1.9 Vías internas	Vías pavimentadas

2. ASPECTOS JURIDICOS

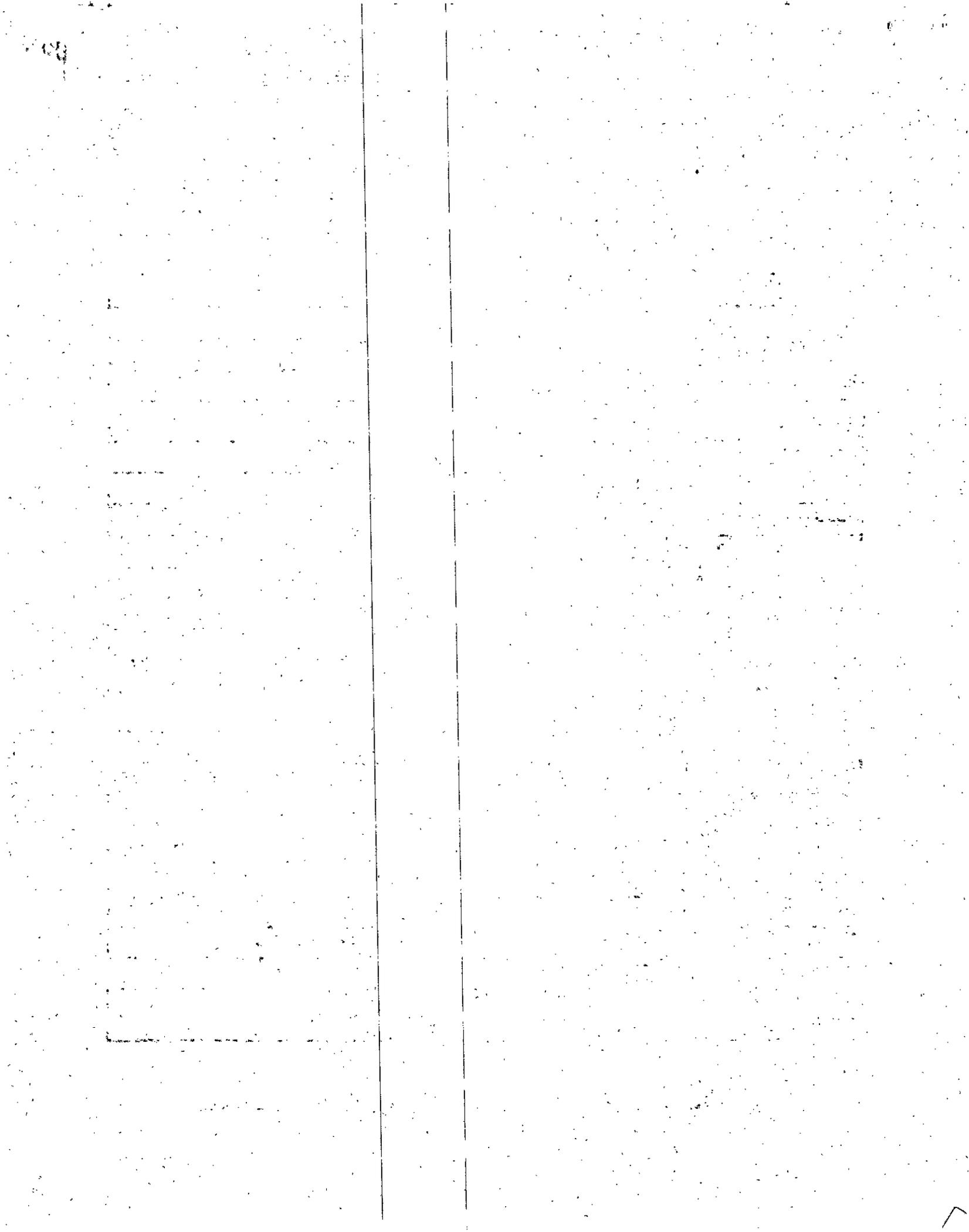
2.1 Titulación	
Escritura Pública	No. 2057 del 2 de Julio de 1993 de la Notaría 1 de Tuluá.
Vicios que afectan la propiedad	Ninguna

5090116 - 5090117

2.2 Identificación	
Código predial	01-02-0262-0009-00
B-Avalúo catastral	No suministrado
No. del Folio de la Matrícula Inmobiliaria	Se suministró la Matrícula Inmobiliaria 384-64019
2.3 Servidumbres	No

3. ASPECTOS FISICOS

3.1 Linderos y dimensiones del lote			
Descripción del linderos	Contenidos en la escritura No. 2057 del 2 de Julio de 1993 de la Notaría 1 de Tuluá.		
Topografía	Plana		
Forma geométrica	Rectangular		
Frente (s)	Fondo (s)	Fondo equivalente	
Fuente de la información	Escritura Pública y visita con medidas en el predio.		
3.2 Cuadro de áreas del predio y la edificación			
Área del lote	1.852.05.116.400 M2	Área construida	Ver cuadro de áreas y valores
Área privada		Área común	
Áreas y coeficientes de copropiedad			
Descripción	Área, m2	Coeficiente de copropiedad	
3.3 Edificación:			
Tipo de inmueble	Local comercial vitrina de venta de vehículos y taller		
Descripción inmueble	Consta de: área de exhibición de vehículos, oficinas, Taller, cocineta y baños.		
Fachada	Pintura y perfiles metálicos		
Sistema estructural	Columnas y vigas metálicas		
Mampostería / divisiones	Muros en ladrillo		



1329

Pisos	En área de exhibición y oficinas baldosa de granito y en el taller en concreto
Escaleras	-
Puertas	Madera y lámina
Ventanas	Aluminio
Enchapes	Corona
Aparatos sanitarios	Tipo corona
Otros	-
Estado de conservación	Bueno
3.4 Infraestructura: Servicios públicos y vías	
Acueducto	Si
Alcantarillado	Si
Aseo	Si
Energía eléctrica	Si
Telecomunicaciones	Si
Vías	Pavimentadas.
3.5 Equipamiento urbano	Ninguno
3.6 Vetustez y obsolescencia de las construcciones	22 años aproximadamente
3.7 Normas urbanísticas	
Definición y origen de la norma	Acuerdo 030 de Diciembre de 2.000 Plan de Ordenamiento Territorial -POT- de la ciudad Cali
Área de actividad	Industrial
Resumen de la reglamentación	P.O.T de la ciudad de Tuluá. El inmueble está ubicado en una zona de uso industrial y comercio complementario.
Afectaciones	Ninguna
Usos permitidos	Vivienda, comercio complementario e industria
Infraestructura	Buena
3.8 Vulnerabilidad sísmica	Estructura en buen estado

130

4. ASPECTOS COMERCIALES

4.1 Actividad del sector	Comercial
4.4 Mercado potencial	Medio
4.5 Grado de comercialidad	Medio

5. ASPECTOS ECONOMICOS

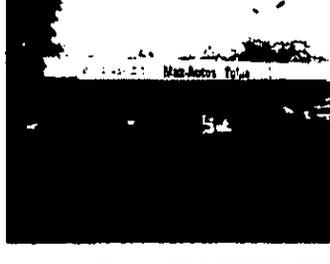
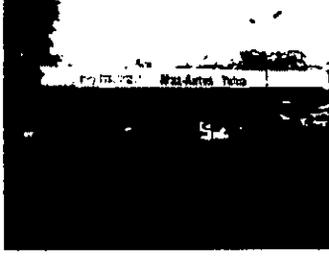
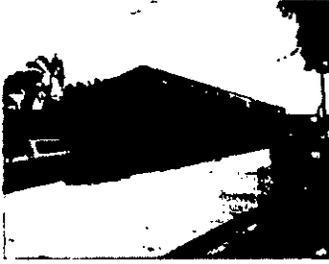
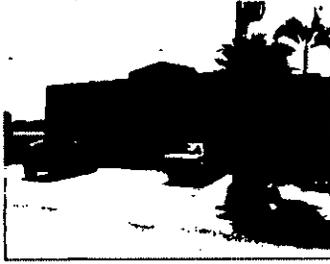
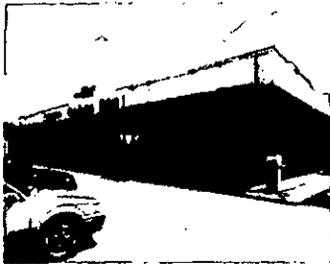
5.1 Métodos aplicados en el avalúo	Comparativo
5.2 Consideraciones específicas para definir el avalúo	El inmueble está localizado al sur de la ciudad en una zona de uso industrial y comercial sobre la esquina de la carrera 40 y la calle 47 que son importantes vías del sector. La actividad constructora en el sector es baja. Es una zona debidamente consolidada con una expectativa de valorización media.

5.3 Cuadro de áreas y valores:

DESCRIPCION	AREA	Vr. Unit.	Vr. Total
Lote	5.116.40	\$ 350.000.00	\$ 1.790.740.000.00
Vitrina automotriz	598.00	\$ 500.000.00	\$ 299.000.000.00
Oficinas	251.50	\$ 600.000.00	\$ 150.900.000.00
Taller	690.00	\$ 650.000.00	\$ 448.500.000.00
Alineación y balanceo	100.00	\$ 300.000.00	\$ 30.000.000.00
Zona dura	530.00	\$ 90.000.00	\$ 47.700.000.00
TOTAL			\$ 2.766.840.000.00

Juan José Uribe de Francisco
Ara. JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
 Matr. 1791
 R.N.A. 1426

ANEXO FOTOGRAFICO



132



CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JUAN JOSE URIBE DE FRANCISCO
C.C 14.972.234

Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por
el Consejo Regional de VALLE DEL CAUCA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALUOS URBANOS

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 1426 en Septiembre
del año 1998 y tiene vigencia hasta Julio del año 2016.

Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la
Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 10 días del mes de Octubre del año 2014.


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
Registro Nacional de Avaluadores R.N.A.



HYUNDAI
NEW THINKING.
NEW POSSIBILITIES.



CINASCAR
EL PODER DEL RESPALDO

ORGANIZACIÓN GRUPO AUTOS

Planeación Estratégica Largo Plazo

Julio de 2014

1333

- 1. Plan estratégico del Grupo**
- 2. Negociaciones recientes*
- 3. Resultados operacionales por unidad de negocio*
- 4. Estructura de la deuda financiera*
- 5. Proyecciones consolidadas*
- 6. Operación solicitada*

134

1. Concentrarse en líneas de negocio de mayor rentabilidad

- *Automóviles: Hyundai-Cinascar (venta de vehículos y servicio postventa)*
- *Estación de Servicio (EDS)*
- *Centro de Diagnóstico Automotor (CDA)*
- *Negocio de seguros*
- *Venta de vehículos usados*

2. Optimizar el valor de los bienes inmuebles y generación de flujo de caja

- *Arrendamientos a largo plazo con clientes AAA*
- *Asegurar uso comercial del bien y mantenimiento en perfecto estado*

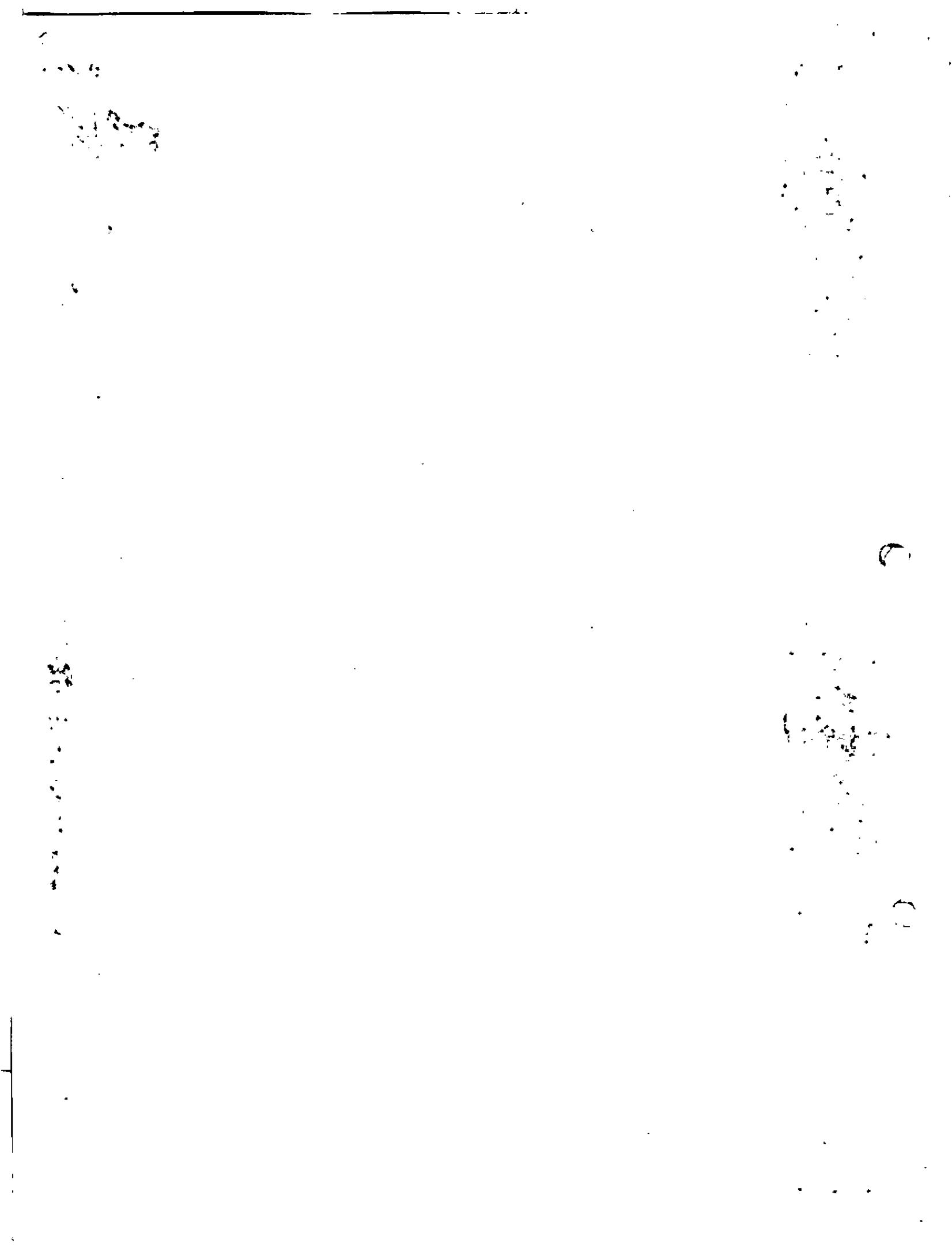
3. Disminuir deuda financiera – Manejo de pasivo sostenible

- *Deuda a largo plazo apalancada con los bienes*
- *Deuda sostenible de mediano plazo atendida con flujo de caja*
- *Deuda sostenible de corto plazo – capital de trabajo (Patrimonio Autónomo)*

135

- 1. Plan estratégico del Grupo*
- 2. Negociaciones recientes***
- 3. Resultados operacionales por unidad de negocio*
- 4. Estructura de la deuda financiera*
- 5. Proyecciones consolidadas*
- 6. Operación solicitada*

12/6



CDA	jul-14	ago-14	sep-14	oct-14	nov-14	dic-14
# Vehículos	450	450	450	450	450	450
Ventas Vehículos	45	45	45	45	45	45
Ventas Motos	14	14	14	14	14	14
Ventas Netas	59	59	59	59	59	59
Gastos de Administración	28	28	28	28	28	28
Gastos Operacionales	28	28	28	28	28	28
EBITDA	31	31	31	31	31	31
Margen EBITDA	53%	53%	53%	53%	53%	53%

ESTACION DE SERVICIO	jul-14	ago-14	sep-14	oct-14	nov-14	dic-14
Ventas Netas	425	425	425	425	425	425
Costo de Ventas	383	383	383	383	383	383
Utilidad Bruta	43	43	43	43	43	43
Margen bruto	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Gastos de Administración	16	16	16	16	16	16
Gastos de Ventas	16	16	16	16	16	16
Gastos Operacionales	32	32	32	32	32	32
EBITDA	11	11	11	11	11	11
Margen Operacional	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

MAZSEGUROS	jul-14	ago-14	sep-14	oct-14	nov-14	dic-14
Ventas Netas	29	30	30	30	30	30
Gastos de Administración	15	15	15	15	15	15
Gastos de Ventas	-	-	-	-	-	-
Gastos Operacionales	15	15	15	15	15	15
EBITDA	14	15	15	15	15	15
<i>Margen Operacional</i>	48%	50%	50%	50%	50%	50%

10/11

Bien	Arrendatario	(\$MM/mes)
Cerrados		116,3
Rumbrodromo-50%	Los Coches	35,0
Rumbrodromo-25%	Dinissan	15,5
Mazda-Ford ppal	Eljuri	60,0
Local EDS	Eljuri	5,8
Potenciales		52,5
Rumbodromo-25%	Coches/Dinissan/Mazko	20,0
Local Pasoancho	Motorysa/Dinissan	20,0
Tulúa	Eljuri/Dinissan/Mazko	12,5
Total		168,8

1. *Plan estratégico del Grupo*
2. *Negociaciones recientes*
3. *Resultados operacionales por unidad de negocio*
4. ***Estructura de la deuda financiera***
5. *Proyecciones consolidadas*
6. *Operación solicitada*

10/11

Financiación potencial a largo plazo con bienes

	(\$MM)			
Cerrados	Avalúo	Cobertura	Arriendo	Pot.Financ
CDA-EDS	4.850	3.000	N.A.	3.000
Rumbrodromo-75%	7.125	5.700	50,5	5.941
Mazda-Ford ppal	8.773	7.018	65,8	7.741
Total Cerrados	23.198	15.718	116,3	16.682

	(\$MM)			
Potenciales	Avalúo	Cobertura	Arriendo	Pot.Financ
Rumbrodromo-25%	2.375	1.900	20,0	2.353
Tulúa	2.450	1.960	12,5	1.471
Total Potenciales	4.825	3.860	32,5	3.824

Total	28.023	19.578	148,8	20.506
--------------	---------------	---------------	--------------	---------------

Financiación a 7 años, mediante Leasing Inmobiliario, amortizando el 20% en los primeros 6 años y el 80% en el año 7.

14/5

1. *Plan estratégico del Grupo*
2. *Negociaciones recientes*
3. *Resultados operacionales por unidad de negocio*
4. *Estructura de la deuda financiera*
5. ***Proyecciones financieras***
6. *Operación solicitada*

PROYECCIONES FINANCIERAS

PRIMERAUTOS

Resultados (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018
Ventas Netas	46.262	47.976	49.482	51.036	52.598
Otros Ingresos operacionales	1.319	1.834	1.892	1.951	2.011
Costo de Ventas	40.634	42.139	43.462	44.827	46.199
Utilidad Bruta	6.947	7.671	7.912	8.160	8.410
Margen Bruto	15,0%	16,0%	16,0%	16,0%	16,0%
Gastos de administración	471	486	501	517	533
Gastos de ventas	4.190	4.495	4.636	4.781	4.928
Gastos Operacionales	4.660	4.980	5.137	5.298	5.460
EBITDA	2.287	2.691	2.775	2.862	2.950
Margen EBITDA	4,9%	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Gastos Depreciación	70	70	70	70	70
Gastos Amortización	320	320	320	320	320
Utilidad Operativa	1.898	2.301	2.386	2.473	2.560
Margen Operacional	4,1%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%
Gastos Financieros	1.361	1.355	1.304	1.244	1.168
(-) Ajuste Diferencia en Cambio	-	-	-	-	-
Utilidad antes Otros Ing (Eg)	537	946	1.082	1.229	1.392
Otros Ingresos (egresos)	165	194	201	207	213
Utilidad antes Imptos	702	1.140	1.282	1.436	1.605
Provisión Impuestos	239	388	423	474	530
Utilidad Neta	463	753	859	962	1.076
Margen Neto	1,0%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%

148

FLUJO DE CAJA (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018
Generación Interna	2.287	2.691	2.775	2.862	2.950
Capital de Trabajo					
Más : Cartera Nacional	(855)	143	126	129	130
Más : Inventarios Operacionales	(2.035)	211	186	192	193
Menos : Proveedores	(386)	38	33	34	34
Más : Impuestos	177	239	388	423	474
Total Capital de Trabajo	(2.328)	555	666	710	762
Otras Fuentes - Otros Usos	(46)	21	19	19	20
Disponible Para Inversión	4.569	2.157	2.128	2.171	2.207
Flujo de Caja Libre	4.569	2.157	2.128	2.171	2.207
Menos : Pago de Intereses	1.361	1.355	1.304	1.244	1.168
Variación neta de obligaciones	(1.500)	(609)	(718)	(710)	(708)
Más : Ing (Egr) no Operacionales	165	194	201	207	213
Total Flujo Financiero	(2.696)	(1.770)	(1.822)	(1.746)	(1.663)
Flujo de Caja para Utilización	1.873	387	306	425	544
Flujo Neto	1.873	387	306	425	544
Caja Inicial	82	1.955	2.343	2.649	3.074
Caja Final	1.955	2.343	2.649	3.074	3.617

ACTIVOS (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018
Caja y Bancos	1.955	2.343	2.649	3.074	3.617
Inversiones Liquidas	60	60	60	60	60
Clientes por Cobrar	3.855	3.998	4.124	4.253	4.383
Inventarios Netos	5.732	5.943	6.129	6.321	6.513
Deudores Varios	44	44	44	44	44
Anticipos y avances	514	533	550	567	584
Anticipo de Impuestos y Contribu	321	333	344	354	365
Otros Activos Corrientes	334	334	334	334	334
Total Activo Corriente	12.816	13.588	14.233	15.007	15.902
Activo Fijo Neto	514	444	375	305	235
Amortización Acumulada	320	639	959	1.278	1.598
Intangibles	6.812	6.812	6.812	6.812	6.812
Total Activo Largo Plazo	7.007	6.617	6.228	5.839	5.449
Valorizaciones	29	29	29	29	29
Activo Total	19.852	20.235	20.490	20.875	21.380
Pasivos					
Bancos	5.264	5.509	5.644	5.788	5.934
Proveedores	1.016	1.053	1.087	1.121	1.155
Cuentas por Pagar	643	666	687	709	731
Impuestos por Pagar	1.049	1.198	1.233	1.284	1.340
Anticipos y Avances recibidos CP	771	800	825	851	877
Pasivos Estimados Corrientes	14	14	14	14	14
Total Pasivo Corriente	8.755	9.239	9.489	9.766	10.049
Bancos Largo Plazo	3.415	2.561	1.708	854	-
Cuenta de Socios LP	3.871	3.871	3.871	3.871	3.871
Total Pasivo Largo Plazo	7.286	6.433	5.579	4.725	3.871
Pasivo Total	16.041	15.672	15.068	14.491	13.920
Capital Pagado	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Reserva Legal	194	194	194	194	194
Utilidad Retenida	624	1.087	1.840	2.699	3.661
Utilidad del Ejercicio	463	753	859	962	1.076
Valorizaciones	29	29	29	29	29
Total Patrimonio	3.811	4.563	5.422	6.384	7.460

PROYECCIONES FINANCIERAS

MAZAUTOS

Resultados (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ventas Netas	20.018	10.988	11.333	11.689	12.047	12.415	12.795	13.187
Otros Ingresos operacionales	1.230	1.858	1.916	1.976	2.037	2.099	2.163	2.229
Costo de Ventas	16.286	8.940	9.220	9.510	9.801	10.101	10.410	10.728
Utilidad Bruta	4.962	3.906	4.029	4.155	4.282	4.413	4.548	4.688
Margen Bruto	24,8%	35,5%						
Gastos de administración	675	878	906	934	963	992	1.022	1.054
Gastos de ventas	2.140	150	154	159	164	169	174	180
Gastos Operacionales	2.814	1.028	1.060	1.093	1.127	1.161	1.197	1.234
EBITDA	2.147	2.878	2.969	3.062	3.155	3.252	3.351	3.454
Margen EBITDA	10,7%	26,2%						
Gastos Depreciación	185	185	185	185	185	185	185	185
Gastos Amortización	371	371	371	371	371	371	371	371
Utilidad Operativa	1.592	2.323	2.413	2.506	2.600	2.697	2.796	2.899
Margen Operacional	8,0%	21,1%	21,3%	21,4%	21,6%	21,7%	21,9%	22,0%
Gastos Financieros	1.845	1.645	1.607	1.562	1.484	1.440	1.396	805
Utilidad antes Otros Ing (Eg)	(252)	678	806	945	1.117	1.257	1.400	2.093
Otros Ingresos (egresos)	28	15	16	16	17	17	18	19
Utilidad antes Imptos	(224)	693	822	961	1.133	1.274	1.418	2.112
Provisión Impuestos	204	236	271	317	374	421	468	697
Utilidad Neta	(429)	458	551	644	759	854	950	1.415
Margen Neto	-2,1%	4,2%	4,9%	5,5%	6,3%	6,9%	7,4%	10,7%

FLUJO DE CAJA (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Generación Interna	2.147	2.878	2.969	3.062	3.155	3.252	3.351	3.454
Capital de Trabajo								
Más : Cartera Nacional	(3.549)	(201)	8	8	8	8	8	9
Más : Inventarios Operacionales	(3.110)	(163)	6	6	6	7	7	7
Menos : Proveedores	(2.102)	(163)	6	6	6	7	7	7
Más : Impuestos	166	204	236	271	317	374	421	468
Total Capital de Trabajo	(4.391)	4	243	279	325	382	429	477
Otras Fuentes - Otros Usos	32	(6)	8	8	8	8	8	9
Disponible Para Inversión	6.571	2.868	2.733	2.790	2.838	2.878	2.931	2.986
Fujo de Caja Libre	6.571	2.868	2.733	2.790	2.838	2.878	2.931	2.986
Menos : Pago de Intereses	1.845	1.645	1.607	1.562	1.484	1.440	1.396	805
Más: Recursos Adicionales	-	-	-	-	-	-	-	3.168
Variación neta de obligaciones	(4.697)	(459)	(459)	(459)	(459)	(459)	(459)	(7.856)
Más : Ing (Egr) no Operacionales	28	15	16	16	17	17	18	19
Menos: Impuestos no operacional	650	-	-	-	-	-	-	-
Total Flujo Financiero	(7.163)	(2.089)	(2.050)	(2.005)	(1.926)	(1.882)	(1.837)	(8.643)
Fujo de Caja para Utilización	(592)	780	682	786	912	996	1.094	(5.657)
Fujo Neto	(592)	780	682	786	912	996	1.094	(5.657)
Caja Inicial	1.073	480	1.260	1.942	2.728	3.640	4.637	5.730
Caja Final	480	1.260	1.942	2.728	3.640	4.637	5.730	73

ACTIVOS (\$MM)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Caja y Bancos	480	1.260	1.942	2.728	3.640	4.637	5.730	73
Clientes por Cobrar	445	244	252	260	268	276	284	293
Inventarios Netos	552	389	395	402	408	415	422	429
Anticipos y avances	222	214	220	227	234	241	249	256
Anticipo de Impuestos y Contribuciones	139	153	157	162	167	172	178	183
Otros Activos Corrientes	124	124	124	124	124	124	124	124
Vinculados Económicos Corto Plazo	4.669	4.669	4.669	4.669	4.669	4.669	4.669	4.669
Total Activo Corriente	6.863	7.284	7.991	8.803	9.742	10.766	11.887	6.259
Activo Fijo Neto	2.787	2.602	2.418	2.233	2.048	1.864	1.679	1.495
Amortización Acumulada	371	742	1.112	1.483	1.854	2.225	2.596	2.966
Vinculados Económicos Largo Plazo	7.681	7.681	7.681	7.681	7.681	7.681	7.681	7.681
Otros Activos No Corrientes	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768
Intangibles	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Total Activo Largo Plazo	17.065	16.510	15.955	15.399	14.844	14.289	13.733	13.178
Valorizaciones	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354
Activo Total	38.283	38.148	38.301	38.557	38.940	39.409	39.975	33.791
PASIVOS								
Bancos	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015	1.015
Proveedores	362	199	205	211	218	224	231	238
Cuentas por Pagar	278	244	252	260	268	276	284	293
Impuestos por Pagar	929	960	996	1.042	1.099	1.145	1.193	1.422
Anticipos y Avances recibidos CP	334	366	378	390	402	414	427	440
Total Pasivo Corriente	3.334	3.200	3.261	3.334	3.417	3.490	3.566	6.992
Bancos Largo Plazo	13.781	13.322	12.862	12.403	11.943	11.484	11.025	-
Total Pasivo Largo Plazo	13.781	13.322	12.862	12.403	11.943	11.484	11.025	-
Pasivo Total	17.114	16.522	16.124	15.736	15.360	14.974	14.591	6.992
Capital Pagado	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500
Reserva Legal	366	366	366	366	366	366	366	366
Utilidad Retenida	377	(52)	406	956	1.600	2.360	3.214	4.164
Utilidad del Ejercicio	(429)	458	551	644	759	854	950	1.415
Valorizaciones	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354	14.354
Total Patrimonio	21.168	21.626	22.177	22.821	23.580	24.434	25.385	26.799

1. *Plan estratégico del Grupo*
2. *Negociaciones recientes*
3. *Resultados operacionales por unidad de negocio*
4. *Estructura de la deuda financiera*
5. *Proyecciones financieras*
6. ***Operación solicitada***

Línea : *Leasing Inmobiliario*

Bienes : *Rumbodromo (75% del área)*
Sede Mazautos Calle 5ª, Cra.69

Monto : *\$14.500 MM*

Plazo : *7 años*

Amortizaciones : *20% durante los primeros 6 años*
80% al vencimiento – año 7

15/10

1210... 157



Calle 5a. No. 67 - 26
PBX 687 4444 Fax: 324 5410 - 11
Télex: 055624 - A.A. 026154
Cali - Colombia

Cra. 70 No. 12 - 75
Tels: 332 1402 Fax: 332 0158
Pasoancho - Cali

Cra. 40 (La Variante)
Entrada Callejón La Bastilla
PBX. 225 8555 Fax: 224 4611
Tulua

Carrera 8ª No. 1N - 65
Tels: 823 1373 - 823 2217
823 6263 - 823 6264
Fax: 823 1468 Popayán

DÍA	MES	AÑO
25	03	2015

FACTURA DE VENTA N° TV 4422

Vendido a: BANCO CORPBANCA COLOMBIA SA
CRA 7 99 53 5942612

Nit: 890903937

DESCRIPCIÓN

890.903.937-0 VALOR
BANCO CORPBANCA
FACTURA GRABADA
EN SIC
Cristina Restrepo

VENTA DE LOTE UBICADO EN LA CIUDAD TULUA-VALLE AL BANCO CORPBANCA SA
LOTE \$1.510.842.247.00 Y CONSTRUCCION \$823.532.795.00

\$2.334.375.042

IDENTIFICADO CON MI 384-64019

NOTA: VENTA DE ACTIVO FIJO DE USO PROPIO

610689

CALI
Helm.
30 MAR 2015
ORIGINAL EN PODER DEL BANCO
No. SQR:
Funcionario: *[Signature]*

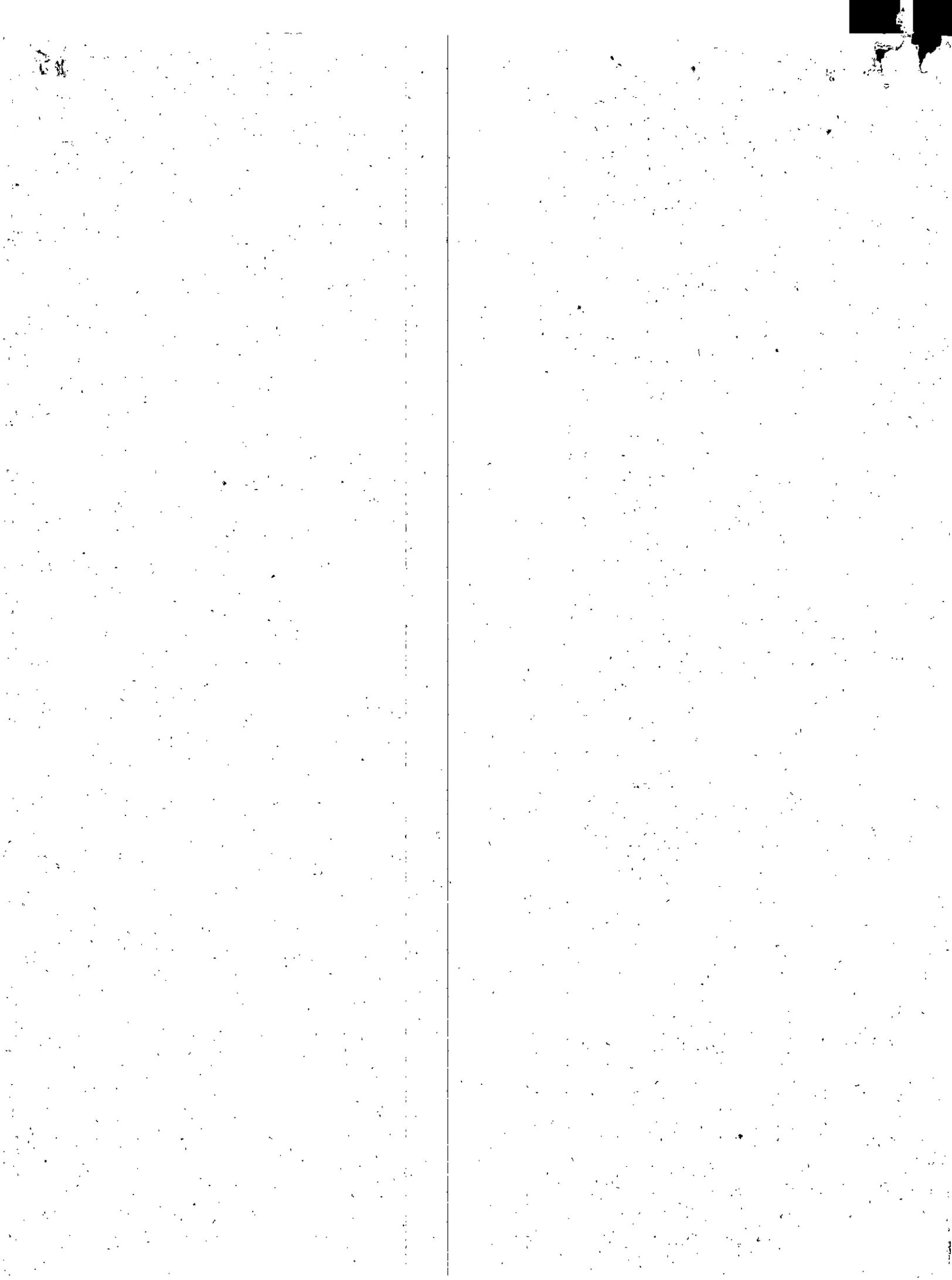
5090116
5090117

Aceptada: _____
C.C o Nit.

NO EFECTÚE RETENCIÓN
Somos Autoretenedores
Res. 1739 Nov. 13/90 DIAN
Numeración Habilitada por la DIAN
Res. 50000336272 de 2013 /04/10
del No. TV - 4001 al TV - 6000
Gran Contribuyente Res. No. 2509 / 93
Régimen Común No. 05 - 0136 - 06
Autoretenedores ICA según Resolución No. 142
de Febrero 15 / 1997 de Subdirección Renta de
Municipio.

Esta Factura de Venta se asimila en sus efectos legales a una Factura Cambiara de Compra - Venta o a una letra de cambio según Art. 774 del Código de Comercio.

CUENTA	CUENTA	VALOR VENTA
MAZDA Accesorios Vehiculos	443506	\$2.334.375.042
Otras Mercancias	413506	
Transportes	143506	
Sub - Total		
IVA	24080531	
TOTAL	130505	\$2.334.375.042

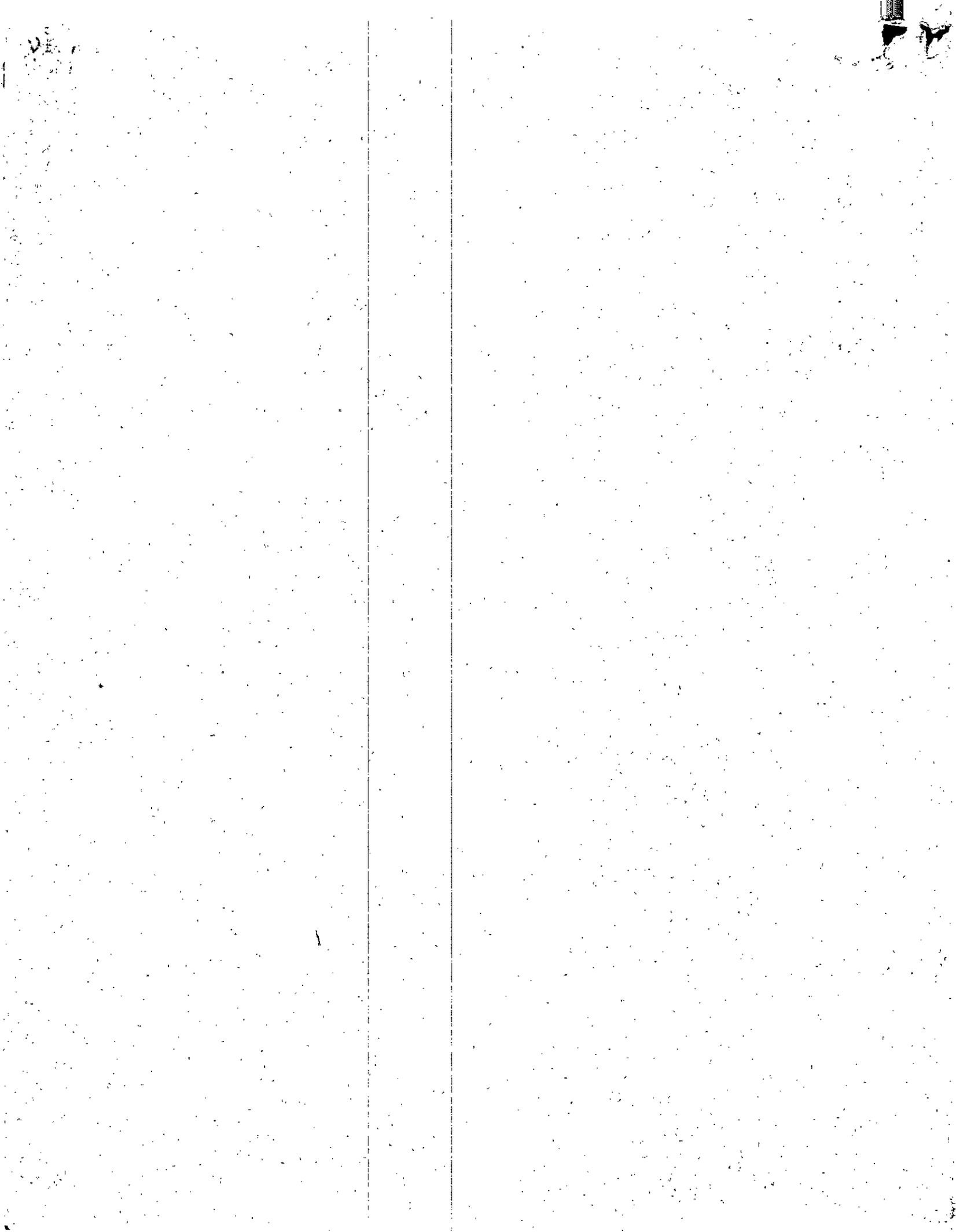


antifido

158

$$5090116 \text{ lote. } - 1510842247 - 1083.761.305 = 427080942$$

$$5090117 \text{ bg. } 823532795 - 590.738.675 = 232794.100$$





INFORMACIÓN OPERACIONES DE LEASING
Circular Externa 011 de 2.002



PAGINA : 1
PROCESADO : 19-02-2015
HORA : 03:23:44 PM

Fecha Corte: 17-02-2015

Contrato No.: 121844- 5 Estado Registrado Sector: 5011 Ciudad: CALI, VALLE, Colombia

Modalidad del Crédito: Comercial

Tipo de Arrendamiento: Financiero

Cliente	Identificación	Teléfono	Dirección
MAZ AUTOS LIMITADA	NIT 8903247212	3245338	CL 5 67 26 CALI, VALLE, Colombia
Representantes Legales			
KATTAN BEKERMAN MOISES	C.C. 16777862	6874444	CL 5 67 26 CALI, VALLE, Colombia
Coarrendatarios			
KATTAN BEKERMAN MOISES	C.C. 16777862	6874444	CL 5 67 26 CALI, VALLE, Colombia
PRIMERAUTOS S.A.	NIT 8050092853	4442200	KR 1 A 38 A 34 CALI, VALLE, Colombia

Gerente de Cuenta NAVARRETE ESTEVEZ CLAUDIA PATRICIA

Plazo 84 meses Tasa Período: 1.01700739% Vencida Periodicidad: 1 mes(es) Revisable con la: DTF 7.600 cada 3 Mes(es)

Tasa Efectiva: 12.91040928 %

Seguros Periodicidad Cuotas Planeadas Fecha 1a. Cuota Valor cada Cuota

Bien(es)

- 1 Activos Fijos, Terrenos, TERRENOS
 Plaqueta Nro.: 5090116
 DIRECCION KR 40 46 17 Y CL 46 40 14
 CIUDAD TULUA
 AREA 5.116.40M2
 N ESCRITURA -
 MATRICULA INMOBILI 384-64019
 Nro. Catastral (CHIP) -
 FECHA REG.NOTARIAL -
- 2 Activos Fijos, Terrenos, TERRENOS
 Plaqueta Nro.: 5090118
 DIRECCION CL 5 66B 16
 CIUDAD CALI
 AREA 1.852.35M2
 N ESCRITURA -
 MATRICULA INMOBILI 370-822936
 Nro. Catastral (CHIP) -
 FECHA REG.NOTARIAL -
- 3 Activos Fijos, Terrenos, TERRENOS
 Plaqueta Nro.: 5090120
 DIRECCION KR 67 4 15
 CIUDAD CALI
 AREA 1.556.94M2
 N ESCRITURA -
 MATRICULA INMOBILI 370-822938

1267

INFORMACIÓN OPERACIONES DE LEASING
Circular Externa 011 de 2.002

PAGINA : 2
PROCESADO : 19-02-2015
HORA : 03:23:44 PM

Continuación Contrato N° 121844

- Nro. Catastral (CHIP) -
FECHA REG.NOTARIAL -
- 4 Activos Fijos, Edificios, OFICINAS, LOCALES y BODEGAS
Plaqueta Nro.: 5090117
DIRECCION KR 40 46-17 Y CL 46 40 14 VITRINA AUTOMOTRIZ ✓
CIUDAD TULUA ✓
AREA 2.169.50M2 ✓
ESCRITURA -
MATRICULA INMOBILIARIA 384-64019 ✓
Nro. Catastral (CHIP) -
FECHA REG.NOTARIAL -
ESTRATO -
- 5 Activos Fijos, Edificios, OFICINAS, LOCALES y BODEGAS
Plaqueta Nro.: 5090119
DIRECCION CL 5 66B 16 ESTACION DE SERVICIO ✓
CIUDAD CALI ✓
AREA 990.00M2 ✓
ESCRITURA -
MATRICULA INMOBILIARIA 370-822936 ✓
Nro. Catastral (CHIP) -
FECHA REG.NOTARIAL -
ESTRATO -
- 6 Activos Fijos, Edificios, OFICINAS, LOCALES y BODEGAS
Plaqueta Nro.: 5090121
DIRECCION KR 67 4 15 CENTRO DE DIAGNOSTICO AUTOMOTRIZ ✓
CIUDAD CALI ✓
AREA 1.454.10M2 ✓
ESCRITURA -
MATRICULA INMOBILIARIA 370-822938 ✓
Nro. Catastral (CHIP) -
FECHA REG.NOTARIAL -
ESTRATO -

68
161

INFORMACIÓN OPERACIONES DE LEASING
Circular Externa 011 de 2.002

PAGINA : 3
PROCESADO : 19-02-2015
HORA : 03:23:44 PM

Continuación Contrato N° 121844

Valor del (los) equipo (s).....			6,000,000,000	/
Anticipo (s) Cliente.....				
Valor Leasing.....			6,000,000,000	/
Valor Residual (opciones de compra).....			60,000,000	/
Valor Canon por periodo.....			106,116,851	/
Tasa Moratoria: Será la Máxima legal permitida				
Multas Diarias				
En el Canon.....	28.820	%		73,652
En Devolución de Equipos.....				89,138,155
Timbres.....				

Facturas

Proveedor	Identificación	Número de Factura	Fecha
MAZ AUTOS LIMITADA	NIT 8903247212	180215	18-02-2015
	Valor Equipos		2,334,375,042
	Iva		0
	Imp. al consumo		0
	Retención		0
	Total		2,334,375,042
	Valor Anticipos		0
	Neto a Pagar		2,334,375,042

Proveedor	Identificación	Número de Factura	Fecha
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. P.A.	NIT 8300538122	180215	18-02-2015
	Valor Equipos		1,641,187,129
	Iva		0
	Imp. al consumo		0
	Retención		0
	Total		1,641,187,129
	Valor Anticipos		0
	Neto a Pagar		1,641,187,129

932

INFORMACIÓN OPERACIONES DE LEASING
Circular Externa 011 de 2.002

PAGINA : 4
PROCESADO : 19-02-2015
HORA : 03:23:44 PM

Continuación Contrato N° 121844

Proveedor	Identificación	Número de Factura	Fecha
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. P.A.	NIT 8300538122	18022015	18-02-2015
	Valor Equipos		2,024,437,829
	Iva		0
	Imp. al consumo		0
	Retención		0
	Total		2,024,437,829
	Valor Anticipos		0
	Neto a Pagar		2,024,437,829

Derechos del Deudor

El (los) deudor(es) previa solicitud escrita dirigida a BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., podrán obtener los datos relacionados con la última calificación y clasificación de riesgo asignada por Leasing, en cumplimiento de la circular externa 011/2002 expedida por la Superintendencia Bancaria en cuanto a "Gestión de Riesgo Crediticio".

Derechos de BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. Compañía de Financiamiento

BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A. en su calidad de acreedor tiene los derechos que le concede la ley, sin perjuicio de lo aquí dispuesto, las condiciones del desembolso serán las contenidas en los pagarés, carta de instrucciones y contrato de leasing. Por condiciones de mercado es derecho del Banco ajustar las comisiones periódicas o las NO establecidas en el presente, que surjan con ocasión de la utilización de la operación o modificaciones o prórrogas.

Nota

Según la naturaleza de las operaciones y las condiciones de la misma que no se encuentren previstas en el presente formato, serán las establecidas en el contrato de Leasing, la carta de instrucciones y pagaré en blanco de los cuales hemos recibido copia.

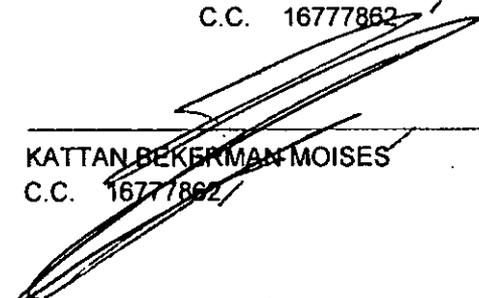
Declaración del (os) cliente(s)/Deudor(es), Codeudor(es) y/o avalista(s)

Recibi la anterior información previo al desembolso o a la constitución de la operación.

Firma(s) del(os) Deudor(es), Codeudor(es) y Avalista(s)


MAZ AUTOS LIMITADA
NIT 8903247212

Firmante: KATTAN BEKERMAN MOISES
C.C. 16777862


KATTAN BEKERMAN MOISES
C.C. 16777862

163

INFORMACIÓN OPERACIONES DE LEASING
Circular Externa 011 de 2.002

PAGINA : 5
PROCESADO : 19-02-2015
HORA : 03:23:44 PM

Continuación Contrato N° 121844

~~PRIMERAUTOS S.A.~~
NIT 8050092853
Firma KATTAN BEKERMAN MOISES
C.C. 16777862

El presente documento fue suscrito en presencia de los siguientes testigos:

NOMBRE _____ NOMBRE Claudio Noyrele.
FIRMA _____ FIRMA [Signature]
FECHA _____ FECHA Feb. 20/2015.

186

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
CALI VALLE

EXCEPCIONES DE MÉRITO
PROCESOS VERBALES
ARTÍCULO 370 DEL C. G. DEL P.

TRASLADO	FECHA
09	13 JUL 2020

SIENDO LAS 8:00 A.M. FIJO EN LISTA DE TRASLADO EL ESCRITO DE EXCEPCIONES FORMULADAS POR LOS DEMANDADOS, LOS CUALES QUEDARÁN A DISPOSICIÓN DE LA CONTRAPARTE POR EL TÉRMINO DE CINCO (05) DÍAS TERMINO QUE CORRE AL DÍA SIGUIENTE A SU FIJACIÓN.

CORREN TÉRMINOS
14, 15, 16, 17 Y 21 de Julio / 20

SANDRA CAROLINA MARTINEZ ALVAREZ



