Señora
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.
E. S. D.

Referencia: Proceso Divisorio seguido por ARMANDO ARIZA MORALES Y OTROS en contra de LUCY ABELLA Y OTROS.

Radicación: 47001310300220140011400.

MARTHA LIGIA VALDERRAMA GUEVARA, mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 36.667.646 de Santa Marta, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 184.575 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número. 39.777.277 de Bogotá D. C., representante legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, por el presente escrito solicito a usted muy respetuosamente que previo el trámite incidental consagrado en el artículo 129 del Código de General del Proceso en armonía con el inciso 2° del numeral 8° del artículo 597 ibídem, con citación y audiencia de la parte demandante en el proceso de la referencia, se decrete el LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO Y SECUESTRO de los bienes inmuebles y enseres que mi representada tenía en posesión a nombre propio al momento de realizarse la diligencia judicial.

HECHOS

1. A solicitud del extremo accionante su honorable despacho en auto de fecha quince (15) de diciembre de dos mil veinte (2020), ordeno el secuestro de los siguientes inmuebles:

1.1.- Predio ubicado en la carrera 2 N° 10-11 del Rodadero, identificado con la matricula inmobiliaria No. 080-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

1.2.- Predio ubicado en la carrera 1C N° 10-11 (nueva nomenclatura calle11 N° 1-29) del Rodadero e identificado con matricula inmobiliaria N° 080-10670 de la oficina antes mencionada.

2.- Para la materialización del secuestro su despacho libró el despacho comisorio número 001-2021, del 28 de enero de 2021 comisionando a la ALCALDIA LOCAL, LOCALIDAD 3, TURISTICA “PERLA DEL CARIBE”, de Santa Marta.

3. La diligencia de secuestro de los bienes inmuebles se llevó a cabo el día cuatro (04) del mes de febrero de 2021 a las 9 am.

4. Durante la práctica de la diligencia la señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, en calidad de Representante legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, quien para ese momento se encontraba sin abogado que la representase, denunció y manifestó que tenía la posesión de los siguientes bienes objeto del secuestro:

- Predio ubicado en la carrera 2 N° 10-11 del Rodadero, identificado con la matricula inmobiliaria No. 080-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

- Predio ubicado en la carrera 1C N° 10-11 (nueva nomenclatura calle11 N° 1-29 del Rodadero e identificado con matricula inmobiliaria N° 080-10670 de la oficina antes mencionada.

Además solicitó que la dejaran intervenir en la diligencia, pues ella tiene la sana posesión de los bienes inmuebles secuestrados por ser la representante legal de PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, quien tiene la administración de los bienes inmuebles autorizada por los copropietarios y quien viene arrendando los inmuebles desde el año 2016.

La señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO durante estos años de administración de los inmuebles en mención, ha hecho entrega de los frutos civiles producto de los canónes de arrendamiento a los copropietarios y se ha hecho cargo del pago de impuestos, tanto Distritales como Nacionales y ha llevado a cabo todas las mejoras para el mantenimiento de los bienes inmuebles en beneficio de los 1409 copropietarios.

5. Al momento de la práctica de la diligencia la señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, representante legal de PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S.A.S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, se encontraba presente pero sin abogado que la representase, razón por la cual no tuvo oportunidad de oponerse legalmente al secuestro de los bienes como poseedor material.

6. La posesión de buena fe ejercida por la señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, representante legal de PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, deviene por ser administradora de los bienes inmuebles, autorizada por los copropietarios desde el año 2016.

7. Haciendo uso de las facultades conferidas por los copropietarios, la sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., representada legalmente por MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, puede arrendar los bienes inmuebles como lo viene haciendo ininterrumpidamente desde el año 2016.

8. La Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S.A.S., PROTURH SAS, representada legalmente por MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO adelantó un proceso de restitución de Bien inmueble contra la Sociedad TURISMERK LTDA ante el Juzgado 5 civil del circuito de Santa Marta, sentencia que salió a favor de la demandante y a quien por orden del juez le fueron entregados en diligencia de RESTITUCIÓN Y POSTERIOR ENTREGA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO llevada a cabo el pasado 16 de diciembre de 2020 los inmuebles aquí mencionados.

8.1. La diligencia de restitución de los inmuebles llevada a cabo el 16 de diciembre de 2020, fue comisionada a la Alcaldía Local Tres Turística “Perla del Caribe” Santa Marta” y fue atendida por el Alcalde JUAN JOSE CAMARGO MOZO quien le hizo la entrega Real, legal y material de los inmuebles a la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., como consta en el acta.

8.2 Para dicha diligencia de restitución de los inmuebles también estuvo presente el Doctor JUAN ALBERTO ARRIETA MORON en Representación del Ministerio Público y quien da fe con su firma de que los inmuebles le fueron entregados a la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., representada legalmente por MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO.

9. Al momento de la diligencia de secuestro de los inmuebles en mención, la Señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO en calidad de Representante legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., se dirigió a los funcionarios públicos allí presentes, quienes ya la conocían y quienes le habían hecho entrega a ella de los inmuebles en la diligencia de "RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO" el pasado 16 de diciembre de 2020, manifestándoles a ellos que tenía que ser escuchada y debían respetarle el uso de la palabra ya que ella tenía en sus manos el Acta de la diligencia de restitución donde aparecen los nombres de los funcionarios a saber Dr. JUAN JOSE CAMARGO MOZO, en calidad de Alcalde de la Localidad Tres Turística "Perla del Caribe" Santa Marta y del Representante del Ministerio Público Dr. JUAN ALBERTO ARRIETA MORON.

10. Se hizo presente en la diligencia de secuestro otra funcionaria, de la cual desconocemos su nombre y su función, en razón a que no aparece ni nombrada ni identificada dentro del Acta de secuestro, pero era quién lideraba la diligencia y se dirigió de manera **"altanera y temeraria"** a la Señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO Representante Legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS, manifestándole que no le darían el uso de la palabra, tanto así que ni el Señor Alcalde JUAN ALBERTO ARRIETA MORON, ni el Representante del Ministerio público Dr. JUAN ALBERTO ARRIETA MORON se manifestaron frente a dicho atropello.

11. La secuestre GLENIS LEONOR JIMENEZ BARROS, de manera **"Irrespetuosa, atrevida y desafiante"** se dirigió a la señora MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, Representante Legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS, gritándola y manifestándole que no tenía nada que hablar con ella. Así mismo y públicamente tildó a la Señora MAGDA VALBUENA LOZANO de **"Estafadora"**.

11.1. La Señora MAGDA VALBUENA LOZANO, Representante Legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS, le manifestó a la Señora Secuestre GLENIS LEONOR JIMENEZ BARROS que debía respetar la legalidad de la sociedad que administra actualmente los inmuebles y que a su vez se permitía enterar a todos los funcionarios presentes que los inmuebles se encuentran arrendados desde el pasado 22 de diciembre de 2020 y que no podían atropellar ni amedrentar a los más de 30 empleados y obreros que se encontraban en ese momento dentro de los inmuebles, ya que el Arrendatario actual se encuentra adelantando obras de pintura, adecuación, mejoras, etc., para el desarrollo de su objeto social, en este caso servicio de Hotelería y restaurante.

11.2. La Señora MAGDA VALBUENA LOZANO, Representante Legal de la Sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS, intentó hacer entrega del contrato de arrendamiento de los inmuebles firmado desde el 22 de diciembre de 2020 y del Acta de Restitución de inmueble arrendado, pero Tanto la Secuestre como el Alcalde y demás funcionarios no

quisieron recibirle los documento ni permitirle su participación dentro de la diligencia de secuestro.

11.3. La Señora Secuestre GLENIS LEONOR JIMENEZ BARROS, sacó a todos los empleados del arrendatario con gritos y amenazándolos de que si no salían por las buenas, recurriría a la policía para que los desalojaran de los inmuebles.

12. En el momento en que los funcionarios ingresaron de manera arbitraria a los inmuebles por la puerta del parqueadero encontraron a la Señorita YURANIS SEQUEIRA MENDEZ, quién les manifestó ser empleada del arrendatario actual de los inmuebles y era la encargada de cuidar y vigilar a los obreros y demás empleados que se encontraban trabajando dentro de los inmuebles.

12.1. Le dijeron a la Señorita YURANI SEQUEIRA que debía firmar el Acta de secuestro como "cuidadora" de los inmuebles, ella les manifestó que era empleada del arrendatario y que solicitaba que esa aclaración quedara en el Acta, pero se negaron a escribirlo.

12.2. Es de anotar que en el Acta de secuestro aparece un nombre tachado de una supuesta persona que pretendían hacer pasar como "Quién atiende la diligencia" y de quién desconocemos totalmente su nombre o presencia dentro del inmueble. Pero una vez que la Señorita YURANI SEQUEIRA decide firmar, tachan el otro nombre.

13. Dentro de los inmuebles se encontraba también la Señora ELLA CECILIA POLO PERTUZ, quien también es empleada del Arrendatario y quien estaba encargada de la zona de parqueadero y a quién no le permitieron el uso de la palabra y le ordenaron sacar todos los carros que se encontraban en el parqueadero de manera inmediata o de lo contrario la secuestre amenazó con llamar una grúa y retirarlos arbitrariamente, a sabiendas de que los dueños de los carros no estaban presentes.

14. El solicitante es poseedor material en nombre propio en virtud de haber ejercido regular e ininterrumpidamente todas las facultades materiales que confiere el dominio, hecho donde descansa el ánimo de señor y dueño sobre los bienes objeto de la medida cautelar.

15. Mi poderdante tiene pleno derecho a recuperar la posesión material de los bienes por ella reclamados, habida cuenta también de que obra dentro de la oportunidad procesal prevista inciso 2° del numeral 8° del artículo 597 del Código General del Proceso.

PRETENSIONES

1. Fijar El monto de la caución correspondiente, previamente a la iniciación y trámite del incidente formulado.

2. Decretar el levantamiento del embargo y secuestro de los bienes muebles

- Predio ubicado en la carrera 2 N° 10-11 del Rodadero, identificado con la matricula inmobiliaria No. 080-9842 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

- Predio ubicado en la carrera 1C N° 10-11 (nueva nomenclatura calle11 N° 1-29) del Rodadero e identificado con matricula inmobiliaria N° 080-10670 de la oficina antes mencionada.

3. Condenar al señor ARMANDO ARIZA MORALES a resarcir los perjuicios ocasionados con la práctica de la medida cautelar.

4. Comunicar mediante oficio al secuestre para que haga entrega material de los bienes declarados legalmente secuestrados, en caso de haberlos retirado del sitio donde se practicó aquélla.

5. Condenar a la parte demandante a pagar las costas y gastos de este incidente.

PRUEBAS

Solicito se tengan, decreten y practiquen como pruebas por parte de la incidentante las siguientes:

Documentales.

- Acta de diligencia de secuestro de los bienes inmuebles de fecha cuatro (04) del mes de febrero de 2021.
- Sentencia de fecha cinco (05) de julio de 2019 emanada del juzgado Quinto Civil del Circuito dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado seguido por PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS contra la Sociedad TURISMERK LTDA.
- Acta de diligencia de restitución y posterior entrega de los bienes inmuebles arrendados de fecha 16 de diciembre de 2020.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre la sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS. Y Edgar Orlando Campos Sora identificado con la C.C. No. 79.451.645 de Bogota.
- Cámara de comercio de la sociedad PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH SAS.
- Declaración extra proceso rendida por YURANIS SEQUEIRA MENDEZ con cédula de ciudadanía N°.1.095.805.433 de Florida Blanca.
- Declaración extra proceso rendida por ELLA CECILIA POLO PERTUZ con cédula de ciudadanía N°: 57.441.424 de Santa Marta

Testimonios.

Solicito que se cite y haga comparecer a las personas que a continuación se señalan, todos mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, para que declaren bajo la gravedad de juramento sobre la posesión que ha ejercido el incidentante sobre los bienes secuestrados, las irregularidades presentadas en la diligencia de secuestro y demás hechos materia de este incidente.

YURANIS SEQUEIRA MENDEZ.
Cédula de Ciudadanía N°.1.095.805.433 de Florida Blanca, Santander
Número de contacto: 316 2282086.
Correo electrónico: kate8812@outlook.es

ELLA CECILIA POLO PERTUZ
Cédula de ciudadanía N°: 57.441.424 de Santa Marta
Número de contacto: 304 3452600

Correo electrónico: ceciliapolop@gmail.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como fundamentos de derecho, incoo los siguientes textos legales; artículos 129 del Código de General del Proceso en armonía con el numeral 8° inciso segundo del artículo 597 del Código de General del Proceso.

COMPETENCIA

Es usted competente señor juez por estar conociendo el proceso divisorio (factor de conexión). El presente escrito debe tramitarse por el procedimiento incidental.

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor, los documentos aducidos como pruebas.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante las recibirá en: mavaloz1967@gmail.com y promotoresturisticosyhoteleros@gmail.com

La suscrita en el siguiente email: **marthavalderramaguevara@gmail.com**

La parte demandante en la dirección física y en el correo electrónico por ellos aportados en la demanda.

De Ud. Señora Juez

Atentamente

Martha Ligia Valderrama Guevara
C.C. No. 36.667.646 de Santa Marta
T.P. No. 184.575 C. S. de la J.

DILIGENCIA DE RESTITUCION Y POSTERIOR ENTREGA DE INMBUELBLE ARRENDADO
DESPACHO COMISORIO No. 33
Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta

En la ciudad de Santa Marta, a los 16 días del mes de diciembre de 2020, siendo las 9:00 de la mañana, se da inicio a la diligencia de RESTITUCION Y POSTERIOR ENTREGA DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO ordenada por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, mediante Despacho Comisorio No. 33, dentro del proceso verbal de **RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO** promovido por PROTURH contra TURISMERK LTDA ordenando la restitución por parte del demandado a la parte demandante de los bienes inmuebles identificados en folios No. 080-10670 y 080-9842 ubicados en la carrera 1 Calle 10 No. 10-11 y la carrera 2 calle 10 No. 10-11 sector turístico del Rodadero respectivamente, excluyendo de la presente orden los locales 1,2,3,4 y 5 que hacen parte del segundo inmueble mencionado. En la hora señalada se encuentra presente el apoderado del parte demandante ALONSO DIETES SERRANO identificado con C.C. 2.851.505 y TP 13316 del CSJ, también se encuentra presente el Dr. JUAN ALBERTO ARRIETA MORON con cedula 85.458.156 en calidad de Funcionario delegado del Ministerio Publico y la Dra. MADELEINE BAUTISTA RIVERO con c.c. 49.689.930 Defensora de familia de ICBF. A la presente diligencia se le da inicio en las instalaciones de la Alcaldía Local Tres en presencia del Alcalde Local JUAN JOSE CAMARGO MOZO quien fuere nombrado mediante Decreto 285 del 30 de noviembre de 2020. Así las cosas, siendo las 9:10 am se desplazan los presentes al lugar de diligencia encontrando lo siguiente: Al llegar al lugar de diligencia, nos atiende el señor ALVARO FERNANDEZ SILVA CON c.c. 12.562.605 en calidad de representante legal principal de la entidad demandada, en compañía de su apoderado Dr. RAFAEL ALBERTO TORRES ALFARO identificado con C.C. 12-559-401 Y TP 69.653 del CSJ, los cuales nos permiten ingreso de forma pacífica vez que el Dr. Rafael Torres solicita el uso de la palabra en animo conciliatorio manifestando que no se opondrá y se hará una entrega voluntaria, a quien se le concede el uso de la palabra y manifiesta lo siguiente: Esta diligencia se pudo haber evitado dado, que en fecha 20 del mes de febrero, el representante legal de TURISMERK LTDA., le manifestó a la señora Marta Balbuena la entrega voluntaria de los inmuebles y manifiesto, que con la presente intervención tengo como objeto, dar cumplimiento a la sentencia proferida por el señor Juez quinto Civil del Circuito, la cual se acata, pero no se compararte, que si bien es cierto, existe la sentencia objeto de la presente diligencia, esta se dictó contraria a las contraria a la jurisprudencia. Así las cosas, se expresa y se deja constancia, lo siguiente: **PRIMERO.**- Se deja expresamente claro, en esta diligencia que el contrato de arrendamiento, se efectuó sobre los inmuebles objeto del proceso de restitución, motivo de la presente diligencia, mas no sobre la Marca comercial Hotel Rodadero Beach y su Establecimiento Comercial, como los activos y bienes muebles, los cuales, son de propiedad de la sociedad INVERSIONES TURISTICAS TURISMERK LTDA. **SEGUNDO.**- Que la Sociedad INVERSIONES TURISTICAS TURISMERK LTDA., demandada dentro del proceso que dio origen al proceso de restitución de inmueble arrendado, no le adeuda, la suma reclamada dentro del nombrado proceso, por concepto de canon de arrendamiento, los cuales son motivo de investigación por la fiscalía Seccional, como es el canon de arrendamiento del mes de octubre de 2.018, valor cancelado en cruce de cuentas, por pago de honorarios autorizados por la demandante a favor del profesional del derecho Dr. RAFAEL ALBERTO TORRES ALFARO, por los servicios que este prestados en un proceso policivo tramitado por PROTURH S.A.S., ante la inspección de policía del Rodadero. Sociedad demandante que ordeno al arrendatario pagar con los cánones que TURIMERK LTDA., le adeudaba, le pagara al profesional del derecho los horarios pactados entre ellos y se los

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA de INMUEBLES COMERCIALES UBICADOS EN EL SECTOR TURISTICO EL RODADERO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA (MAGDALENA) IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670 y 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA)

IDENTIFICACIÓN DE PARTES:

ARRENDADOR: **PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S.A.S, PROTURH S.A.S**; Empresa legalmente constituida mediante documento privado, identificada con el **NIT. N° 900.538.901-6**, portadora de la matricula mercantil N° 02230532, del 04 de julio de 2012, inscrita en misma fecha bajo el número 01647426 del libro IX, representada legalmente por la señora; **MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO**, persona mayor de edad, vecina y residente de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.777.277 de Bogotá D.C., Empresa que obra en Representación de los Copropietarios de los inmuebles en mención y quien en adelante se denominará la **ARRENDADOR(A).**

ARRENDATARIO: **EDGAR ORLANDO CAMPOS SORA** persona mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.451.645 de Bogotá, quien en adelante se denominará **ARRENDATARIO**

Las partes anteriormente identificadas, obrando en nombre propio y en representación de quien manifiestan; han acordado celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO COMERCIAL** de los siguientes predios; Elemento contractual que se regirá por las siguientes cláusulas especialmente y en lo no previsto en ellas; por la ley mercantil y civil colombianas, así como las demás normas concordantes y/o complementarias, así como por las siguientes clausulas:

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: BOGOTA (C/MARCA) a los VEINTIDOS (22) días del mes de diciembre del año 2020.

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR (A)** concede al **ARRENDATARIO (A)** el uso y goce de los inmuebles que adelante se identifican por su dirección y linderos y de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, en todo caso a continuación se describe de forma general; **LOTES DE TERRENO y SU CORRESPONDIENTE EDIFICACIÓN EN LA CUAL FUNGE UN HOTEL PROVISTA DE LAS SIGUIENTES ÁREAS O ESPACIOS RELEVANTES; 53 HABITACIONES, CON SU CORRESPONDIENTE CUARTO DE BAÑO, AREA DE RECEPCIÓN O LOBBY, RESTAURANTE PARA HUESPEDES CON SU CORRESPONDIENTE ÁREA DE COCINA, SALÓN DE REUNIONES O EVENTOS, ZONA DE LAVANDERIA, ZONA SOCIAL CON BAÑOS PÚBLICOS, PISCINA Y ÁREA HÚMEDA, KIOSKO PARA RESTAURANTE Y DEMAS ZONAS QUE SE ENCUENTRAN INCLUIDAS AL INTERIOR DE LOS PREDIOS QUE NO SE ENCUENTREN TAXATIVAMENTE ENUNCIADAS EN EL PRESENTE CONTRATO; EL HOTEL ES UN COMPLEJO TURISTICO DEDICADO A ACTIVIDADES HOTELERAS Y AFINES**; denominado **SECTOR TÚRISTICO EL RODADERO ubicado en la CARRERA 1 C N° 10-11 Y/O CARRERA 2 C N° 10-11 y/o otras que hagan parte de la actual nomenclatura de la ciudad de SANTA MARTA (MAGDALENA). INMUEBLES IDENTIFICADOS CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670 y 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA)** **DEL CUAL SE EXCLUYEN LOS LOCALES N° 1 AL 5 LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA).** el cual forma parte de este mismo contrato. El Inmueble objeto de este contrato se encuentra destinado única y exclusivamente para el desarrollo de las actividades propias del objeto social de la empresa **ARRENDADORA**, empero principalmente **ACTIVIDADES HOTELERAS Y TÚRISTICAS**.

SEGUNDA: DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles; **LOTE DE TERRENO y SU CORRESPONDIENTE EDIFICACIÓN**, en la cual funge un **COMPLEJO TURISTICO DEDICADO ACTIVIDADES HOTELERAS Y AFINES**; denominado **SECTOR TÚRISTICO EL RODADERO** ubicado en la **CARRERA 1 C N° 10-11 Y/O CARRERA 2 C N° 10-11** y/o otras que hagan parte de la actual nomenclatura de la ciudad de **SANTA MARTA (MAGDALENA). INMUEBLES**

Civil del Circuito de Santa Marta, y le hace entrega en forma real, legal y material al apoderado de la parte demandante ALONSO DIETTES SERRANO quien manifiesta que lo recibe en el estado que se encuentra a satisfacción. No siendo otro el objeto de la presente se da por terminada y firman los que en ella intervinieron.

JUAN JOSE CAMARGO MOZO
Alcalde (E) Localidad Tres Turística
"Perla del Caribe" Del Distrito de Santa Marta

ALFONSO DIETTES SERRANO
Apoderado Demandante

JUAN ALBERTO ARRIETA MORON
Ministerio Publico

MADELEINE BAUTISTA RIVERO
Defensora de Familia ICBF

ALVARO FERNANDEZ SILVA
Quien atiende la diligencia

RAFAEL ALBERTO TORRES ALFARO
Apoderado de demandado

Señora:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.
E. S. D.

Asunto: Otorgamiento de poder

Referencia: Proceso Divisorio seguido por ARMANDO ARIZA MORALES Y OTROS en contra de LUCY ABELLA Y OTROS.

Radicación: 47001310300220140011400.

MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá D. C., identificada con la cédula de ciudadanía número. 39.777.277 de Bogotá D. C., actuando en representación Legal de PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S. A. S., PROTURH S.A.S., con Nit 900.538.901-6, de acuerdo a lo consignado en la Cámara de Comercio que anexo, por medio del presente escrito muy respetuosamente concurro ante su despacho con el objeto de manifestarle que otorgo poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **MARTHA LIGIA VALDERRAMA GUEVARA**, quién se identifica con la cédula de ciudadanía número 36.667.646 de Santa Marta, portadora de la tarjeta profesional número 184.575 del Concejo Superior de la Judicatura para que en mi nombre y representación presente INCIDENTE DE DESEMBARGO y/o LEVANTAMIETNO DE EMBARGO Y MEDIDAS CAUTELARES de acuerdo a lo establecido en el artículo 597 del Código General del Proceso.

Mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, desistir e interponer recursos de Ley y en general todas aquellas contenidas en el artículo 77 del Código general del Proceso.

Atentamente

MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO.
C. C. No 39.777.277 de Bogotá D. C.

Acepto

MARTHA LIGIA VALDERRAMA GUEVARA.
C. C. No 36.667.646 de Santa Marta
T. P. No. 184.575del C.S. de la J.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Articulo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

801130

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diez (10) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Setenta Y Siete (77) del Circulo de Bogotá D.C., compareció: MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 39777277 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

v5z5rg2n1mn1
----- Firma autógrafa ----- 10/02/2021 - 14:34:56

Conforme al Articulo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

REPUBLICA DE COLOMBIA
RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO
NOTARIO PUBLICO
77
BOGOTA D.C. DISTRITO CAPITAL

RUBY ASTRID DUARTE ROBAYO
Notario Setenta Y Siete (77) del Círculo de Bogotá D.C.

DILIGENCIA DE SECUESTRO
DESPACHO COMISORIO No. 001-2021
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta

En la ciudad de Santa Marta, a los 04 días del mes de febrero de 2021, siendo las 9:00 de la mañana, se da inicio a la diligencia de SECUESTRO ordenada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, mediante Despacho Comisorio No. 001-2021 del 28 de enero de 2021 dentro del proceso DIVISORIO seguido por ARMANDO ARIZA MORALES Y OTROS mediante apoderado contra WILIAM BARROS, LUCY ABELLA Y OTROS proveniente de Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta que comisiona para la diligencia de **SECUESTRO** de los siguientes bienes inmuebles: predio ubicado en la carrera 2da No. 10-11 del Rodadero, identificado con matricula inmobiliaria 080-9842, predio ubicado en la carrera 1C No. 10-11 (nueva nomenclatura calle 11 No. 1-29) con matricula inmobiliaria No. 080-10670. En la hora señala se encuentra presente el señor ARMANDO ARIZA MORALES como parte demandante, identificado con la cedula de ciudadanía número 79.434.302 de Bogotá, el apoderado de la parte demandante quien viene reconocido en autos Dr. ALVARO GALEANO MARTINEZ con cedula de ciudadanía número 19.386.979 y TP 130917 y la señora GLENIS LEONOR JIMENEZ BARROS, en calidad de secuestre nombrada por el comitente, con C.C. 36.550.055 y el representante del Ministerio Publico Dr, JUAN ALBERTO ARRIETA MORON identificado con la cedula de ciudadanía 85.458.156 de Santa Marta. Llegado al sitio se daba inicio a la diligencia ordenada en el despacho comisorio 001/2021., la diligencia se hizo el ingreso al inmueble por el lado del parqueadero, ya que se encontraba abierto. Al interior del inmueble se encontró un personal obrero, realizando mejoras al inmueble sujeto de esta diligencia, sin que se encontrara presente el maestro encargado de la obra ni otra persona encargada del inmueble. A esos de las 9:40 se hace presente la señorita Yuranis Sequeira Méndez quien dijo ser la cuidadora del inmueble, a la cual se le informo el objeto de la presente diligencia. Procedemos a verificar que la dirección medias y linderos coinciden con los suministrados en despacho comisorio, por lo que procedemos a describir el mismo de la siguiente forma: Bien inmueble ubicado en la parte trasera denominado parqueadero, que fue el acceso al predio, se encontraron varios vehículos estacionados, posterior se accedió por un pasillo al interior del otro predio de más extensión, en el cual se encontraron varios obreros quienes estaban realizando trabajos de remodelación, unas habitaciones (52), las cuales se encuentran en estado de obra, los pasillos de este predio igualmente se encuentran regular condiciones, igual sucede que los techos del predio se encuentran en mal estado, también por la parte exterior del predio, este se encuentra forrada

Escaneado con CamScanner

en poli sombra, también se puede observar que la piscina le encuentra en pésimo estado y desocupada. Igual se observa un quiosco el cual está desocupado y en un estado regular, también se puede observar que las plantas en el interior están en estado crítico. En la parte inferior, se encuentra una cocina y un comedor cerrado. (se anexa álbum fotográfico), en el lado Este, se encuentran 3 locales que se encuentran desocupados y en regular estado, fue imposible verificar si los servicios públicos domiciliarios estaban activos. Una vez descrito inmueble objeto de secuestro, en este estado de la diligencia se procede a posesionar GLENIS LEONOR JIMENEZ BARROS identificado con C.C. 36.550.055 quien, bajo la gravedad de juramento, prometió cumplir fielmente con el deber que el cargo le asigna, de acuerdo a los artículos 266 y 269 del C.P.P. en concordancia con el artículo 442 del C.P. Por lo anterior el suscrito Alcalde de la Localidad Tres, "Turística Perla del Caribe", declara legalmente secuestrado los inmuebles antes descritos identificados con matrículas 080-9842 y 080- 10670 dela Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta y le hace entrega en forma real, legal y material al señor secuestre quien manifiesta que los recibe en el estado que se encuentran. No siendo otro el objeto de la presente se da por terminada y firman los que en ella intervinieron. Se le concede el uso de la palabra a laboral de la parte activa que el manifiesta que me reservo el derecho a presentar nuevas medidas cautelares.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JUAN JOSE CAMARGO MOZO
Alcalde Localidad Tres Turística
"Perla del Caribe" de Santa Marta

GLENIS L. JIMENEZ BARROS
Secuestre

ELVIRA FLOREZ GARCES
Quien atiende la diligencia

ARMANDO ARIZA MORALES
Parte demandante

ALVARO GALEANO MARTINEZ
Parte demandante

ALVARO GALEANO MARTINEZ
Apoderado parte demandante

YURANIS SEQUEIRA MENDEZ
Cuidadora

Ministerio Público.

Escaneado con CamScanner

República de Colombia

Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta

Santa Marta, cinco (5) de julio de dos mil diecinueve (2019).

El pasado 18 de febrero de la corriente anualidad, el despacho dispuso admitir la demanda verbal de restitución de inmueble arrendado promovida por la Sociedad Promotores Turísticos y Hoteleros - Proturh S.A.S. contra Inversiones Turísticas Turismerk Ltda., ordenando notificar y correr traslado a la precitada por el término legal (Fl. 147).

Enterada del juicio, la sociedad enjuiciada, por conducto de su procurador judicial, contestó la demanda planteando las excepciones de mérito que nominó *"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA..."*, *"NO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..."* e *"INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR PAGO"* (Fl. 174-180); y en escrito separado, propuso las previas de *"PLEITO PENDIENTE"* y la de *"NO HABER REPRESENTADO (sic) LA PRUEBA DE LA CALIDAD DE ADMINISTRADOR DE COMUNIDAD..."* (Fls. 181—201).

Ante las citadas defensas, el despacho mediante providencia del 22 de mayo de hogaño resolvió no escuchar al demandado (Fl. 543), tras encontrar incumplida la carga procesal prevista en el numeral 4 del artículo 384 del Código General del Proceso, consistente en consignar los cánones causados durante el curso del proceso, decisión que fue recurrida en reposición y en subsidio de apelación por el apoderado judicial del extremo accionado, quien rogó su revocatoria al considerar que la consignación de la rentas exigidas no era requisito *sine qua non* para ser oído en el juicio, por cuanto en la contestación de la demanda había desconocido expresamente la existencia y validez jurídica del contrato de arrendamiento objeto de la *litis*, trayendo como fundamento de su tesis los pronunciamiento hechos por la Corte Constitucional en las Sentencias T-838 de 2004, T-162 de 2005 y T-035 de 2006.

Aseveró además el togado recurrente que el juzgado había soslayado su propio criterio expuesto en decisiones dictadas en procesos de restitución que antecedieron, entre los que citó el tramitado bajo la partida 2016-00287, en el cual se profirió resolución anticipada a su favor

Scanned by CamScanner

como parte demandada, además de otras aseveraciones que tocaban con la parcialidad de este funcionario.

Frente a los citados remedios el despacho en proveído adiado el 20 de junio de los corrientes mantuvo incólume su decisión de no escuchar al demandando, advirtiendo que las sentencias del Alto Tribunal Constitucional citadas por el recurrente no compartían el mismo entorno fáctico y jurídico del asunto *sub examine*; se desatacó además que el planteamiento esgrimido por éste para ser oído se había propuesto de forma extemporánea.

Contra la precitada decisión la parte enjuiciada se vino reposición y en subsidio apelación, argumentando que ésta insertaba un hecho nuevo pasible de ser cuestionado a través de los citados remedios, como lo fue – en su sentir - la consideración plasmada en torno a la notificación por aviso del demandado, lo que sirvió de fundamento para concluir que las defensas planteadas se promovieron intempestivamente.

Pues bien, examinada la precedente censura, no se requiere de mayores disquisiciones para arribar a su desestimación.

En efecto, dispone el inciso 4 del artículo 318 del Estatuto Procesal que "*El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos*", y en esta oportunidad se observa que la decisión recurrida se trata precisamente de una providencia que desató de forma negativa el remedio horizontal planteado de forma principal por el demandando recurrente contra la determinación impartida el 22 de mayo pasado, mediante la cual se resolvió no escucharlo en este juicio, sin que se avizore algún tópico novedoso que abra paso a la mecanismos de impugnación interpuestos.

Bajo ese contexto, y más allá que el extremo opugnador enarbolara la existencia de un tema nuevo tocado en la providencia rebatida, en este caso la proposición inoportuna de las defensas propuestas teniendo como referencia su enteramiento del proceso por aviso, lo cierto es que la decisión de desatender éstas no se cimentó en tales consideraciones, las cuales, valga decir, solo engrosaron las razones para despachar negativamente la reposición interpuesta, sino en

Scanned by CamScanner

la inobservancia de la regla contemplada en el aludido numeral 4 del artículo 382 de la codificación procesal *ibídem*, que le imponía cancelar los cánones de arrendamiento ocasionados durante el desarrollo de esta *litis* como presupuesto para ser escuchada en el proceso, carga procesal que sigue echándose de menos en este escenario judicial.

Lo discurrido en precedencia es suficiente para no ser escuchado en esta causa, y como corolario de ello, desatender el escrito impugnativo presentado.

Finalmente huelga oportuno resaltar que los mecanismos de impugnación interpuestos no cuentan con la virtualidad de trastocar la ejecutoria de la providencia adoptada el 22 de mayo postrero, pues al ser desechados en razón al incumplimiento de la carga procesal antes aludida, aquella se conserva incólume, restando solo dictar decisión de fondo en este asunto.

En virtud de lo anterior, se

RESUELVE:

NO ESCUCHAR al demandado y por tanto desatender su escrito contentivo de impugnación interpuesta contra el auto impartido el 20 de junio de 2019, por las razones esgrimidas en la parte resolutiva de este proveído.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SAUL ANTONIO HAMBURGER VILLAR
Juez

Juzgado Quinto Civil del Circuito
El auto anterior se Notificó por Estado
No. 053 de hoy 8 de julio de 2019
Secretario

Rad. No. 2019-00019-(

Scanned by CamScanner

República de Colombia

Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta

Santa Marta, cinco (5) de julio de dos mil diecinueve (2019).

Procede el Despacho a dictar la providencia que en derecho corresponda dentro del proceso verbal de restitución de inmueble arrendado promovido por la Sociedad Promotores Turísticos y Hoteleros – Proturh S.A.S. contra Inversiones Turísticas -Turismerk Ltda.

ANTECEDENTES:

La mentada entidad instauró el citado juicio, señalando que entre las partes se suscribió el contrato de arrendamiento fechado el 2 de mayo de 2018 sobre dos inmuebles que describió de la siguiente forma.

"a) El inmueble destinado por el Arrendatario a EL HOTEL EL RODADERO BEACH y el local comercial donde funciona la agencia de viajes del Hotel. Ubicado en la carrera 1 Calle 10 N° 10-11, del Sector Turístico del RODADERO, consta de 53 habitaciones con sus correspondientes cuartos de baño, recepción o lobby, restaurante para huéspedes, con su correspondiente cocina, salón de reuniones o eventos, zona de lavandería, zona especial con batería de baños públicos, piscina y área húmeda, kiosko con restaurante, etc. Predio identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria N. 080-10670…"

"b) El inmueble destinado por el Arrendatario a un PARQUEADERO para huéspedes del hotel y particulares, ubicado en la carrera 2 Calle 10 N° 10-11 del Sector Turístico del RODADERO. Predio identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria N. 080-9842…"

Scanned by CamScanner

Precisó que dentro del referido arrendamiento quedaron excluidos los locales 1, 2, 3, 4 y 5 que se hacen parte del bien con folio de matrícula No. 080-9842 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

Señaló que en el contrato se pactó un periodo de duración de 6 meses contados desde el 2 de mayo hasta el 1 de noviembre de 2018, y un valor del canon de $33.000.000, aseverando que la parte demandada no ha cancelado los generados desde el mes de octubre de la pasada anualidad. Añadió que también adeuda la cláusula penal por incumplimiento del convenio y la no entrega del inmueble al día siguiente del vencimiento del mismo.

Sostuvo que la entidad encausada desatendió también lo prescrito en la cláusula vigésimo sexta del contrato, que la comprometía comprar durante la vigencia del convenio el 50% más uno de los derechos de propiedad de los copropietarios del bien dado en arrendamiento.

Por lo anterior, solicitó la declaratoria de terminación del mencionado contrato por parte del enjuiciado por la causal de mora en el pago de los cánones mensuales pactados; que, como consecuencia de lo anterior, se ordene la restitución y entrega de los bienes inmuebles objeto de la *Litis*; se le ordene a cancelar los cánones debidos, y que se condene al demandado en costas, gastos y agencias en derecho.

El 18 de febrero de los corrientes, se admitió la demanda de la referencia (Fl. 147), sin embargo, a pesar de haberse enterado legalmente el demandado del juicio en su contra, guardó silencio (Fls. 155-166).

Visto lo anterior, se procede a resolver previas las siguientes, amén que no se encuentra ninguna irregularidad que dé al traste con la actuación.

CONSIDERACIONES:

Scanned by CamScanner

Teniendo en cuenta que la *Litis* en este asunto se encuentra trabada con la notificación del demandado a través de aviso, deviene procedente ahondar un poco la naturaleza del proceso que hoy nos concierne para ingresar en el marco de las pretensiones y la solución respectiva.

El proceso de restitución de inmueble arrendado se encuentra gobernado por las reglas establecidas en el artículo 384 del vigente estatuto procesal. En esta clase de procesos, no solamente se puede pretender la recuperación de la tenencia de la cosa, sino que, además, se puede peticionar el reconocimiento de las indemnizaciones que sean del caso.

Sobre este tipo de proceso, el profesor Hernán Fabio López Blanco ha conceptuado lo siguiente:

> *"…se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente (…).*
>
> *(…)*
>
> *…el proceso de lanzamiento se ha instituido para que, siguiendo los trámites especiales del art. 384 del CGP., se tramiten todas las controversias que, en razón de la terminación del contrato y la consiguiente restitución del inmueble dado en arrendamiento, puedan suscitarse , así como lo atinente a las indemnizaciones que sean pertinentes basadas en el mismo."*[1]

Dentro de las pautas que regulan el trámite judicial de restitución, el citado artículo 384 en su numeral 3° establece que *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución."*; así mismo, en el numeral 4° de la mentada disposición dispone que *"Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente*

[1] LÓPEZ BLANCO Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. Editorial Dupré Editores 2017. Pág. 199

Scanned by CamScanner

el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo."

Ahora bien, como se anotó en el acápite anterior las pretensiones del libelista van encaminadas a que se decrete la terminación del contrato de arrendamiento fechado el 2 de mayo de 2018, por el incumplimiento en el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre los meses de octubre de ese mismo año en adelante, y como consecuencia de lo anterior se ordene, por un lado, la restitución de los bienes identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 080-10670 y No. 080-9842, con excepción de los locales No. 1,2,3,4 y 5 que hacen parte del inmueble referenciado con este último número de matrícula, y por otro lado, se conmine a la cancelación de las rentas adeudadas.

En consonancia, se evidencia del legajo, el contrato en cuestión suscrito por partes de este caso, en el cual se indica en sus cláusulas cuarta y vigésima sexta:

"SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

(...)

OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO

1. *Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el lugar convenido.*

(...)

5. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR al terminar este contrato, o sus prorrogas, en el mismo estado en el mismo estado en el que lo recibió.

SEPTIMA (sic): PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y LUGAR PARA EL PAGO: El precio o renta del inmueble mencionado es la suma de TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($33.000.000) suma que el ARRENDATARIO pagará mensualmente al ARRENDADOR dentro de los CINCO (05) primeros dias de cada

Scanned by CamScanner

período de un (1) mes Calendario, por anticipada cancelación que debe pagarse a favor de PROTURH S.A.S…"

(…)

VIGESIMA (sic) SEXTA: CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO SUJETO A CONDICIÓN: Las partes de común acuerdo han estipulado mediante la presente suscripción del elemento contractual, que el cumplimiento del mismo se sujetará a las siguientes condiciones:

1. *El ARRENDATARIO se compromete durante la vigencia de este contrato y especialmente llegado su término de (6) meses, a haber comprado el porcentaje correspondiente al 50% más (sic) uno de los derechos de propiedad de los copropietarios que sumen dicho porcentaje.*

(…)

PARAGRAFO (sic) PRIMERO: De no cumplirse lo anteriormente descrito en estricto sentid, dará lugar a resolver de forma inmediata el contrato; para lo cual EL ARRENDATARIO deberá restituir de manera inmediata los inmuebles en el estado en que fueron entregados, sin lugar a ningún tipo de requerimiento judicial ni extrajudicial…"

Con base en lo anterior, se observa que el extremo demandante invocó como sustento de sus pretensiones el incumplimiento por parte de la sociedad enjuiciada en el pago de los cánones de arrendamiento causados desde el mes octubre de 2018 a la fecha, en ese orden de ideas, como quiera que le correspondía al enjuiciado, a fin de exonerarse de tales aspiraciones, demostrar el pago de las rentas echadas de menos, al igual que la adquisición del bien en el porcentaje antes descrito durante el mentado interregno contractual, mal puede el juzgado ante el silencio de éste restarle credibilidad a aquellas afirmaciones.

Expuesto así, y partiendo de que el demandado no desvirtuó las aseveraciones expuestas en el líbelo, no resta más a este Despacho que tener por demostrado el incumplimiento por parte del

Scanned by CamScanner

arrendatario de las aludidas obligaciones dentro del contrato como causal de terminación del negocio jurídico en los términos señalados con anterioridad amén que el numeral 4 del Art. 384 *ibídem* claramente dispone que *"Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución"*[2].

Concretado el incumplimiento en cabeza del integrante de la parte pasiva de la relación jurídica procesal, prosperará en consecuencia la segunda pretensión de restituir por parte del demandado del bien dado en arrendamiento.

En igual forma, se condenará en costas al demandado de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 366 *ibídem*, fijando el 10 % sobre el valor total de las pretensiones, conforme el Art. 5 numeral 1 literal a del acuerdo PSAA16-10554 de 5 de agosto de 2016.

De otro lado, y atendiendo a la pretensión de condena respecto a los cánones en mora adeudados, conceptúa el Doctor Hernán Fabio López Blanco en su obra *"Código General del Proceso- Parte Especial"*, lo siguiente:

> *"Existe un malentendido generalizado respecto a la finalidad de este proceso pues se estima que busca el pago de cánones adeudados. En absoluto, se procura, primordialmente, la restitución de la tenencia otorgada por el arrendador al arrendatario y las indemnizaciones a que haya lugar, y no el pago de los cánones adeudados o de multas pactadas en caso de incumplimiento, los cuales se pueden hacer efectivos en un proceso de ejecución independiente si es antes de proferida la sentencia estimatoria de la demanda siempre y cuando el contrato reúna los requisitos propios de un título ejecutivo o ante el mismo juez si es después de la sentencia como lo prevé el art. 306 del CGP; además, se persigue con esa actuación la fijación y pago de los perjuicios que el incumplimiento del contrato por el arrendatario ha ocasionado al arrendador y que se deben solicitar, como ya se explicó, de manera conjunta, mediante la acumulación de pretensiones, si a ellos aspira.*

[2] Déjase claro que no hubo contestación tal y como se precisó en proveído de 22 de mayo y ampliamente en el del pasado 20 de junio.

Scanned by CamScanner

Cosa diferente es que si la causal alegada es la mora del arrendatario y éste quiere oponerse, debe consignar los cánones adeudados y seguirlo haciendo durante el transcurso del proceso si quiere ser escuchado pero, como lo veremos, esa consignación obedece a razones enteramente distintas de las de convertir este proceso en uno para obtener el recaudo de cánones atrasados, pues si finalidad insisto es básicamente la de lograr la restitución del bien dado en arrendamiento, inmueble o mueble"[3]

Así que, en últimas, en referencia a las pretensiones antes señaladas y acorde a la doctrina, el objeto del proceso verbal de restitución de bien inmueble arrendado, es eso, "la restitución de los inmuebles", no resultando procedente lo peticionado, toda vez que si el actor pretende perseguir el pago por los conceptos descritos, al ser aquellas unas pretensiones unas obligaciones de pago de suma de dinero contenidas en el mentado contrato, su cobro es procedente a través del proceso ejecutivo.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley;

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento fechado el 2 de mayo de 2018, celebrado entre la Sociedad Promotores Turísticos y Hoteleros – Proturh S.A.S. contra Inversiones Turísticas - Turismerk Ltda., de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ORDENAR la restitución por parte del demandado a la parte demandante de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 080-10670 y No. 080-9842, ubicados en la Carrera 1 Calle 10 No. 10-11 y la Carrera 2 Calle 10 No. 10-11 sector turístico del Rodadero respectivamente; excluyendo de la presente orden los locales No. 1,2,3,4

[3] Editorial Dupre Editores, 2017, Pags. 198-199

Scanned by CamScanner

y 5 que hacen parte del segundo inmueble mencionado. En caso de que no producirse la entrega voluntaria por parte del encausado, **COMISIONAR** al Alcalde de la Localidad N° 3 Perla del Caribe, a efectos de que realice la diligencia respectiva; remitiéndole, para lo que deberá remitirse copia de la demanda y sus anexos al igual que de esta providencia.

TERCERO: **CONDENAR** en costas a la parte demandada, liquídense incluyendo el diez por ciento (10 %) del contenido pecuniario de las pretensiones de la demanda, por concepto de agencias en derecho.

CUARTO: **NEGAR** las pretensiones de condena respecto a los cánones adeudados, de conformidad a lo anteriormente expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SAÚL ANTONIO HAMBURGER VILLAR
Juez

Juzgado Quinto Civil del Circuito
El auto anterior se Notificó por Estado
No. 053 de hoy 8 de Julio de 201
Secretaria

Scanned by CamScanner

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA de INMUEBLES COMERCIALES UBICADOS EN EL SECTOR TURISTICO EL RODADERO DE LA CIUDAD DE SANTA MARTA (MAGDALENA) IDENTIFICADOS CON LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670 y 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA)

IDENTIFICACIÓN DE PARTES:

ARRENDADOR: **PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S.A.S, PROTURH S.A.S**; Empresa legalmente constituida mediante documento privado, identificada con el **NIT. N° 900.538.901-6**, portadora de la matricula mercantil N° 02230532, del 04 de julio de 2012, inscrita en misma fecha bajo el número 01647426 del libro IX, representada legalmente por la señora; **MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO**, persona mayor de edad, vecina y residente de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.777.277 de Bogotá D.C., Empresa que obra en Representación de los Copropietarios de los inmuebles en mención y quien en adelante se denominará la **ARRENDADOR(A).**

ARRENDATARIO: **EDGAR ORLANDO CAMPOS SORA** persona mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.451.645 de Bogotá, quien en adelante se denominará **ARRENDATARIO**

Las partes anteriormente identificadas, obrando en nombre propio y en representación de quien manifiestan; han acordado celebrar el presente contrato de **ARRENDAMIENTO COMERCIAL** de los siguientes predios; Elemento contractual que se regirá por las siguientes cláusulas especialmente y en lo no previsto en ellas; por la ley mercantil y civil colombianas, así como las demás normas concordantes y/o complementarias, así como por las siguientes clausulas:

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO: BOGOTA (C/MARCA) a los VEINTIDOS (22) días del mes de diciembre del año 2020.

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato **EL ARRENDADOR (A)** concede al **ARRENDATARIO (A)** el uso y goce de los inmuebles que adelante se identifican por su dirección y linderos y de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, en todo caso a continuación se describe de forma general; **LOTES DE TERRENO y SU CORRESPONDIENTE EDIFICACIÓN EN LA CUAL FUNGE UN HOTEL PROVISTA DE LAS SIGUIENTES ÁREAS O ESPACIOS RELEVANTES; 53 HABITACIONES, CON SU CORRESPONDIENTE CUARTO DE BAÑO, AREA DE RECEPCIÓN O LOBBY, RESTAURANTE PARA HUESPEDES CON SU CORRESPONDIENTE ÁREA DE COCINA, SALÓN DE REUNIONES O EVENTOS, ZONA DE LAVANDERIA, ZONA SOCIAL CON BAÑOS PÚBLICOS, PISCINA Y ÁREA HÚMEDA, KIOSKO PARA RESTAURANTE Y DEMAS ZONAS QUE SE ENCUENTRAN INCLUIDAS AL INTERIOR DE LOS PREDIOS QUE NO SE ENCUENTREN TAXATIVAMENTE ENUNCIADAS EN EL PRESENTE CONTRATO; EL HOTEL ES UN COMPLEJO TURISTICO DEDICADO A ACTIVIDADES HOTELERAS Y AFINES**; denominado **SECTOR TÚRISTICO EL RODADERO ubicado en la CARRERA 1 C N° 10-11 Y/O CARRERA 2 C N° 10-11 y/o otras que hagan parte de la actual nomenclatura de la ciudad de SANTA MARTA (MAGDALENA). INMUEBLES IDENTIFICADOS CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670 y 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA)** **DEL CUAL SE EXCLUYEN LOS LOCALES N° 1 AL 5 LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA).** el cual forma parte de este mismo contrato. El Inmueble objeto de este contrato se encuentra destinado única y exclusivamente para el desarrollo de las actividades propias del objeto social de la empresa **ARRENDADORA**, empero principalmente **ACTIVIDADES HOTELERAS Y TÚRISTICAS.**

SEGUNDA: DIRECCIÓN DE LOS INMUEBLES: Los inmuebles; **LOTE DE TERRENO y SU CORRESPONDIENTE EDIFICACIÓN**, en la cual funge un **COMPLEJO TURISTICO DEDICADO ACTIVIDADES HOTELERAS Y AFINES**; denominado **SECTOR TÚRISTICO EL RODADERO** ubicado en la **CARRERA 1 C N° 10-11 Y/O CARRERA 2 C N° 10-11** y/o otras que hagan parte de la actual nomenclatura de la ciudad de **SANTA MARTA (MAGDALENA). INMUEBLES**

IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670 y 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA) DEL CUAL SE EXCLUYEN LOS LOCALES N° 1 AL 5 LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA), los cuales corresponde al lote de mayor extensión.

TERCERA: LINDEROS DEL INMUEBLE: PREDIO IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-10670; LOTE CON EXTENSIÓN DE 3.655 METROS CUADRADOS y la construcción en él, levantada, linderos: **NORTE:** En extensión de 55.00 metros aproximadamente calle 1 de la urbanización el rodadero, **SUR:** En extensión de 55.00 metros calle que conduce al balneario (sic), **ESTE:** en extensión de 64 metros lote # 2 de **HUMBERTO FLOREZ Y CARMEN DIAZ GRANADOS DE FLOREZ**, **OESTE:** En extensión de 73.00 metros carrera 1. En medio el mar caribe. **COMPLEMENTACIÓN: ESCRITURA PÚBLICA N° 580** del 25 de noviembre de 1963 de la **NOTARIA PRIMERA (01) DE SANTA MARTA MAGDALENA. EN TODO CASO LOS LINDEROS COMPLETOS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PUBLICA N° 585 del 26 de noviembre de 1964 de la NOTARIA PRIMERA (01) DE SANTA MARTA MAGDALENA**

PREDIO IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 080-9842 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA (MAGDALENA) DEL CUAL SE EXCLUYEN LOS LOCALES N° 1 AL 5. NORTE: Antes calle 10 en 25.00 metros, hoy con lote de **RAFAEL SALCEDO** que hace parte del hotel el rodadero de inversiones del caribe; **SUR:** calle que conduce al balneario en 25.00 metros, hoy calle 11 en medio con bulevar carrera 2 de la urbanización y edificio del hotel macondo en parte; **ESTE**: antes carrera 2 de la urbanización hoy lote 1 manzana 1 de la carrera 2 propiedad de **EMILIO YAMHURE** en 56.20 metros; **OESTE:** lote de propiedad de **HUMBRETO FLOREZ ALVAREZ Y CARMEN MARIA DIAZ GRANADOS DE FLOREZ** hoy con el hotel el rodadero en 64.00 metros. **EN TODO CASO LOS LINDEROS COMPLETOS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA SENTENCIA DEL 07 DE MAYO DE 1974 PROFERIDA POR EL JUZGADO PRIMERO (01) DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR (CESAR)**

CUARTA: VIGENCIA: El término de duración de este contrato es de **DIEZ (10) AÑOS, (120 MESES)** contados a partir del día **22 de diciembre de 2020.** Este plazo será prorrogable automáticamente por el periodo de **DOS AÑOS** (2) si las partes no comunican lo contrario por escrito mediante correo certificado en un lapso de seis (6) meses calendario antes del vencimiento del periodo inicialmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas. **PARAGRAFO PRIMERO**: Es de pleno conocimiento por parte del **ARRENDATARIO** que los inmuebles se encontraban inmersos en un proceso verbal de restitución en el Juzgado 5 Civil del circuito de Santa Marta, Radicado N°. 2019.00019.00, el cual ya tuvo sentencia ratificada por la Corte Suprema de justicia para el día 16 de diciembre de 2019, STC17232-2019 y puesta en conocimiento por parte del Juez mediante Auto del 20 de enero de 2020. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Es de conocimiento del **ARRENDATARIO** que la diligencia de Lanzamiento y/o Restitución de los inmuebles se llevó a cabo el día 16 de diciembre de 2020 por la autoridad competente donde por medio de acta se le hace entrega real, legal y material de los inmuebles en mención a la Sociedad **PROTURH SAS.**

QUINTA: DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato será destinado **a actividades comerciales específicamente actividades de HOTELERIA Y TURISMO CONTEMPLADAS EN LA LEU 1101 DE 2006, 1558 DE 2012, LEY 300 DE 1996 Y DEMAS NORMAS Y DISPOCISIONES LEGALES QUE MODIFIQUEN, ACLAREN O COMPLEMENTEN; ASI COMO ACTIVIDADES AFINES PROPIAS DEL OBJETO SOCIAL DE LA ARRENDATARIA**, no pudiendo darle otra destinación sin el consentimiento expreso del arrendador. **EN NINGÚN CASO** el **ARRENDATARIO** podrá subarrendar, transferir su tenencia o ceder en todo o en parte este arrendamiento, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del Inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador. Igualmente, el Arrendatario se abstendrá de guardar o permitir que dentro del Inmueble se guarden elementos inflamables, tóxicos, insalubres, explosivos o dañosos para la conservación, higiene, seguridad y estética del inmueble y en general de sus ocupantes permanentes o transitorios.

PARAGRAFO: El ARRENDATARIO (A); se obliga a dar estricto cumplimiento al artículo 34, de la ley 30 de 1986, modificada por la ley 365 de 1997 en su artículo 18; la cual reza: "***El que destine ilícitamente bien mueble o inmueble para que en él se elabore, almacene o transporte, venda o use alguna de las drogas a que se refiere el artículo 32*** *y/o autorice o tolere en ellos tal destinación incurrirá en prisión de cuatro (4) a doce (12) años y multa de mil (1.000) a cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 124 y 125 del Decreto 522 de 1971 (artículo 208, ordinal 5o y 214, ordinal 3o del Código Nacional de Policía).*

Si la cantidad de droga no excede de mil (1.000) gramos de marihuana, trescientos (300) gramos de hachís, cien (100) gramos de cocaína o de sustancia estupefaciente a base de cocaína, veinte (20) gramos de derivados de la amapola o doscientos (200) gramos de metacualona o droga sintética, la pena será de uno (1) a tres (3) años de prisión y multa en cuantía de dos (2) a cien (100) salarios mínimos legales mensuales. Si la cantidad de droga excede los límites máximos previstos en el inciso anterior sin pasar de diez mil (10.000) gramos de marihuana, tres mil (3.000) gramos de hachís, dos mil (2.000) gramos de cocaína o de sustancia estupefaciente a base de cocaína o sesenta (60) gramos de derivados de la amapola o cuatro mil (4.000) gramos de metacualona o droga sintética, la pena será de tres (3) a ocho (8) años de prisión y multa de diez (10) a ochocientos (800) salarios mínimos legales mensuales".

En consecuencia el **ARRENDATARIO** se obliga a no usar el inmueble para el ocultamiento de personas, emplearlo con fines terroristas, de secuestro, depósito de armas, explosivos o dinero producto de actividades ilícitas, así como tampoco destinará el inmueble para la elaboración, venta o comercialización de cualquier tipo de sustancia alucinógena.

SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A) A CARGO DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del arrendador, las siguientes:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida, teniendo en cuenta lo estipulado en la cláusula **CUARTA;** el inmueble dado en arrendamiento en el estado en que se encuentra y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. El **ARRENDADOR** tiene además, la obligación de mantener en adecuadas condiciones de funcionamiento, de seguridad y de sanidad las zonas o servicios de uso común y de efectuar por su cuenta las reparaciones y sustituciones necesarias, cuando no sean atribuibles a los arrendatarios, y de garantizar el mantenimiento del orden interno de los locales.

B) OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del arrendatario:

1. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el lugar convenido.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar, de conformidad con lo establecido en el contrato.
4. Darle al inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento la destinación comercial de conformidad con las normas mercantiles vigentes.

SEPTIMA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y LUGAR PARA EL PAGO: El precio o renta del inmueble mencionado es la suma de **VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($25.000.000)** suma que se pagara mensualmente dentro de los **CINCO (05) primeros días de cada periodo de un (1) mes Calendario, por anticipada cancelación** que debe efectuarse a favor de **PROTURH S.A.S en la cuenta de ahorros No. 944-670639-22 de BANCOLOMBIA o** en su domicilio de la **carrera 15 No. 73-34 oficina 127** de la ciudad de Bogotá o donde ella se instale. En todo caso el **ARRENDATARIO DEBERA ENVIAR EL SOPORTE DE LA MISMA AL ARRENDADOR** en medio físico o por correo electrónico. **PARAGRAFO PRIMERO**: Serán de cargo del **ARRENDATARIO** los honorarios de abogados, o gastos de cobranza pre-judicial a los que haya lugar por concepto de cánones de arrendamiento, servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración y de indemnizaciones y sanciones. **Si el pago se efectuara en cheque, este solo se dará por recibido una vez en el banco sobre el cual se giro efectuó el pago o abono a cuenta respectiva. PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que el **ARRENDATARIO** se tarde en pagar el canon de arrendamiento, es decir después del día 5 de cada mes **PAGARÁ** una sanción de intereses mora correspondiente al diez (10%) del **CÁNON DE ARRENDAMIENTO VIGENTE. PARAGRAFO TERCERO**: Las partes han acordado que los primeros SESENTA (60) cánones de arrendamiento se destinarán para llevar a cabo las obras de Restauración, reconstrucción, remodelación y adecuación de todas las áreas de los inmuebles,

en razón a que se encuentran en malas condiciones y no aptas para el desarrollo del objeto social, pero destinará la suma de **($8.000.000) OCHO MILLONES DE PESOS MENSUALES** de esta reinversión para ser entregados en efectivo al **ARRENDADOR,** para realizar el pago del Impuesto predial de los inmuebles objeto de este contrato. **PARAGRAFO CUARTO**: A partir del mes 61 el **ARRENDATARIO** pagará la totalidad del canon de arrendamiento al **ARRENDADOR.**

OCTAVA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencidos los CINCO primeros años de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prorroga tácita o expresa en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en el ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que debe efectuarse el reajuste, mas diez (10) puntos porcentuales. (10%). Al suscribir este contrato el arrendatario queda plenamente notificado de todos los reajustes automáticos pactados en este contrato y que han de operar durante la vigencia del mismo. **PARAGRAFO:** Si el tope máximo de reajuste señalado llegare a variar por alguna ulterior disposición gubernamental, es entendido, que el porcentaje de reajuste que debe pagar el **ARRENDATARIO** es equivalente al máximo permitido por la norma que a ese respecto se encuentre vigente en el momento en que tenga ocurrencia cada prórroga anual del contrato.

NOVENA: PRORROGAS: Este contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el periodo de **DOS AÑOS (24 meses)**, a partir del periodo inicialmente pactado, así mismo se prorroga en el mismo plazo aludido siempre que el **ARRENDATARIO** no comunique por escrito al **ARRENDADOR** su intención de no prorrogar el contrato, mediante correo certificado o servicio postal autorizado por ley, con una antelación **NO INFERIOR A SEIS (6) MESES CALENDARIO** de igual forma siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta pactados y autorizados en la ley.

DECIMA: SERVICIOS: Estarán a cargo el **ARRENDATARIO** los servicios públicos domiciliarios, de Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Debiendo acreditar al **ARRENDADOR** semestralmente el pago de los mismos o demostrar que se encuentra al día. Se deja constancia que él inmueble materia de este contrato, **No se encuentra instalada línea telefónica.** Si el arrendatario no cancela en su oportunidad los servicios que le corresponde y como consecuencia las respectivas empresas de servicios públicos suspenden o desconectan los mencionados servicios, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato produciendo las consecuencias previstas en el artículo 518 numeral 1º. Del código de comercio dando derecho al Arrendador para exigir la restitución judicial del inmueble. En este evento y para exigir ejecutivamente el pago de sumas pendientes por servicios, re conexiones y/o reinstalaciones, serán pruebas suficientes las facturas o recibos de liquidación expedidos por las correspondientes empresas de servicios públicos y bastara la afirmación del **ARRENDADOR** de que corresponden a servicios causados durante la época en que el Arrendatario ocupo el inmueble. **PARAGRAFO:** a) Las partes de común acuerdo convienen que el **ARRENDATARIO** será responsable del pago de los servicios públicos que efectivamente consuma, b) El **ARRENDATARIO** declara recibir las instalaciones correspondientes a los servicios públicos en mal estado de funcionamiento y podrá hacer en ellas modificaciones con consentimiento previo y por escrito del **ARRENDADOR** y con solicitud de este a la empresa correspondiente. Son de cargo del **ARRENDATARIO** las multas, los daños y perjuicios que puedan hacer efectivos las empresas de servicios públicos, en cualquier tiempo por infracciones a su reglamento, ocurrida por culpa del **ARRENDATARIO** lo mismo que el costo de re conexiones y en general los gastos que por esta causa se ocasione. c) **EL ARRENDADOR** no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas de servicios públicos correspondientes. d) El inmueble no se recibirá por parte del **ARRENDADOR** mientras no se le presente las últimas facturas de servicios públicos debidamente canceladas. El presente documento junto con los recibos cancelados por el **ARRENDADOR** constituye **TITULO EJECUTIVO** para cobrar judicialmente al **ARRENDATARIO** y sus garantes los servicios que dejaren de pagar siempre que tales montos correspondan al periodo en el cual estos estuvieran en su poder el inmueble. A cargo del **ARRENDADOR** estarán los siguientes servicios: **NINGUNO. PARAGRAFO PRIMERO:** El **ARRENDATARIO** se compromete a dejar un abono al consumo de los servicios públicos que se causen hasta el día de la entrega física del inmueble de acuerdo a la liquidación efectuada a pro rata de consumo, previa presentación de los recibos de servicios públicos de los tres últimos meses debidamente cancelados.

DECIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por parte de las partes; de cualquiera de las cláusulas de este contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor del arrendador por una suma equivalente al **DUPLO DEL PRECIO MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO** que esté vigente en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de pena. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena; **no extingue la obligación principal y que el Arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso.** Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el Arrendatario y sus Deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. **PARAGRAFO:** No obstante, lo anteriormente expresado El Arrendador se reservará el derecho de cobrar **UNA FRACCIÓN EQUIVALENTE AL 10% DE ESTA CLAUSULA PENAL**., cuando se produzca retardo en los pagos.

DECIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS: El **ARRENDATARIO** quien suscribe este contrato renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 del C.C y 384 del C.G.P., y en general a los que consagra cualquier norma sustancial o procesal para efectos de la constitución en **mora.**

DECIMA TERCERA: PREAVISOS PARA LA ENTREGA: El **ARRENDATARIO** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prorrogas, siempre y cuando de previo aviso escrito al arrendador a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de seis (6) meses a la referida fecha de vencimiento. La terminación unilateral por parte del **ARRENDATARIO** en cualquier otro momento solo se aceptará previo el pago de una indemnización equivalente al precio de 2 meses de arrendamiento que esté vigente en el momento de la entrega del inmueble.

DECIMA CUARTA: CLÁUSULA DE TERMINACIÓN: A FAVOR DEL ARRENDADOR serán las siguientes: **a)** El cambio de destinación del inmueble. **b)** El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. **c)** La destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. **d)** La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del **ARRENDADOR**. **e)** La no cancelación oportuna de los servicios públicos a cargo del **ARRENDATARIO**. **f)** Las demás previstas en la ley. El uso y/o manipulación de sustancias riesgosas que pongan en peligro, la salubridad de sus habitantes y vecinos, o que pongan en peligro el medio ambiente y las demás previstas en la ley. **PARÁGRAFO:** En el caso de **TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que aquí se suscribe; por parte del arrendatario, antes del término inicial de los 10 años, dará lugar al pago de los cánones faltantes para el cumplimiento del plazo inicial.

DECIMA QUINTA: El valor de los derechos fiscales, investigaciones comerciales y demás gastos que cause el otorgamiento del contrato de sus prorrogas o renovaciones, correrán por cuenta del arrendatario.

DECIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS: Estipulan expresamente los contratantes que el **ARRENDATARIO** podrá ceder este contrato y/o transferir su tenencia con previa autorización por escrito por parte del **ARRENDADOR**. **PARAGRAFO:** Podrá el **ARRENDADOR** ceder libremente los derechos que emanan de este contrato sin previa autorización por parte del **ARRENDATARIO** y tal cesión producirá efectos respecto del arrendatario y de los deudores solidarios a partir de la fecha de la comunicación certificada en que a ellos se notifique tal cesión.

DECIMA SEPTIMA: RESPONSABILIDAD REFERENTE A LA DESTINACIÓN: El **ARRENDATARIO** es responsable de la legalidad en la destinación del inmueble y desde ya declara haber consultado las leyes del orden nacional, distrital o municipal que le permitan el funcionamiento de la actividad para la que lo han arrendado, por esta razón el arrendador no garantiza la destinación que se le da al inmueble y en consecuencia salva cualquier tipo de responsabilidad ante el arrendatario, en evento en que la autoridad competente no permita el desarrollo de la actividad para la cual fue tomado el inmueble.

DECIMA OCTAVA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR POR GOOD WILL: El **ARRENDATARIO** No ha pagado al **ARRENDADOR** dinero adicional al canon de arrendamiento, por concepto de prima de aviamiento o good will, por lo tanto, al momento de la entrega del inmueble los **ARRENDATARIOS** no podrán exigir al **ARRENDADOR** suma alguna por este concepto.

DECIMA NOVENA: RECIBO Y ESTADO: El **ARRENDATARIO,** declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en **mal estado**, conforme al inventario que hace parte integral del presente contrato y que en buen estado lo restituirán, con las reformas estructurales realizadas por el **ARRENDADOR** con los dineros producto de los primeros 60 cánones de arrendamiento; a la terminación del arrendamiento, o cuando este haya de cesar por alguna de las causales previstas, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimo a la terminación del arrendamiento. El **ARRENDADOR** podrá revisar el inmueble materia de este contrato para constatar su estado, por lo menos, **TRIMESTRALMENTE, previa autorización del arrendatario** y en coordinación con los inquilinos procederá a efectuar las reparaciones necesarias a su cargo, cuando no provengan del uso normal del inmueble y así lo aceptan ellos. Cuando al momento de la entrega por terminación del contrato u otra causa, se presentan daños o faltantes o se hayan causado en el inmueble modificaciones o reparaciones que modifiquen su estado original o se presenten fallas en el funcionamiento de implementos o equipos no atribuibles al normal deterioro del uso. El **ARRENDADOR** antes de recibir el inmueble **EXIGIRÁ LAS REPARACIONES O ARREGLOS NECESARIOS** para dar cumplimiento a lo estipulado en esta cláusula. Quedando entendido que el contrato continuará vigente hasta la cancelación total de las deudas o valores del consumo por servicios públicos y administración. **PARAGRAFO:** El **ARRENDATARIO** a la firma del presente contrato declara que ha observado el inmueble junto con los contadores y demás implementos de los servicios públicos y que lo recibe en **mal estado**.

VIGESIMA: MEJORAS: No podrá el **ARRENDATARIO** ejecutar en el inmueble mejoras de ninguna especie, **EXCEPTO** las reparaciones locativas, sin el permiso escrito del **ARRENDADOR.** Si se ejecutaren accederán al inmueble y el propietario del inmueble no pagará indemnización para quien las efectuó. **PARAGARFO PRIMERO**: Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento de seguridad que el arrendatario instale en puertas y ventanas exteriores e interiores **NO PODRAN SER RETIRADAS Y QUEDARAN DE PROPIEDAD DEL DUEÑO DEL INMUEBLE**, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto.

VIGESIMA PRIMERA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: El o los inmuebles objeto del presente contrato se **RESTITUIRÁN A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO** en buenas condiciones; o el **ARRENDADOR** puede recibir el inmueble con las modificaciones estructurales o reparaciones locativas que haya realizado el **ARRENDATARIO**, sin que este ultimo pueda exigir algún tipo de indemnización, emolumento o reconocimiento económico, toda vez que las modificaciones fueron efectuadas para el normal desarrollo de su establecimiento de comercio, sin embargo no excluye la posibilidad de negociar algún tipo de reconocimiento económico en caso de conservar las mejoras o reformas realizadas por el **ARRENDATARIO**.

VIGESIMA SEGUNDA: AUTORIZACION: El **ARRENDATARIO AUTORIZA EXPRESAMENTE AL ARRENDADOR** y a su eventual **CESIONARIO** o su subrogatorio para incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos de datos, la información que se relacione con este contrato o que de él se derive, de conformidad con la ley 1266 de 2008 y la ley 1581 de 2012.

VIGESIMA TERCERA: RECIBO DE INMUEBLE: El ARRENDATARIO, a la firma del presente contrato declaran haber recibido copia del mismo y declaran que ha observado el inmueble motivo de este contrato y lo reciben en el estado en que se encuentran.

VIGESIMA CUARTA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir este contrato el arrendatario **FACULTA EXPRESAMENTE** al **ARRENDADOR** para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de **DOS TESTIGOS**, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento de tal inmueble, siempre que por cualquier circunstancia el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el termino de un mes o que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario. La misma facultad tendrán los deudores solidarios en caso de abandono del inmueble para efectos de restituirlo al arrendador.

VIGESIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las partes, de común acuerdo, podrán resolver sus controversias por medio de **CONCILIACIÓN**, en los términos de la ley 640 de 2001, ante **CENTRO DE CONCILIACION LEGALMENTE RECONOCIDO Y AVALADO**; sin perjuicio de las acciones judiciales a las que haya lugar para la respectiva restitución del inmueble arrendado o el cobro de las obligaciones pactadas en este contrato.

VIGESIMA SEXTA: MÉRITO EJECUTIVO: Estipulan las partes que el presente contrato **PRESTA MÉRITO EJECUTIVO** toda vez que contiene **OBLIGACIONES CLARAS EXPRESAS Y EXIGIGIBLES** al tenor de lo normado 422 del C.G.P.

VIGESIMA SEPTIMA: DERECHO PREFERENTE DE OPCIÓN DE COMPRA: El ARRENDATARIO ha manifestado tener intención de compra de las cuotas partes de los copropietarios de los inmuebles objeto del presente contrato y en consecuencia durante la vigencia del mismo el **ARRENDATARIO** iniciará la adquisición de dichas cuotas.

VIGESIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES: El **ARRENDADOR** recibirá notificaciones en la **CARRERA 15 No. 73-34 OFICINA 127 EDIFICIO CONDOR,** de la ciudad de Bogotá D.C. **EL ARRENDATARIO** en la, **DIAGONAL 54 N° 24-46** de Bogotá

VIGESIMA NOVENA: El **ARRENDATARIO AUTORIZA AL TENEDOR DE ESTE DOCUMENTO** o a quien presente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la central de información financiera **CIFIN – DATACREDITO EXPIRIAN** que administra la asociación bancaria y de entidades financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento comercial, de conformidad con la ley 1266 de 2008, ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes y/o complementarias.

TRIGÉSIMA: LAS PARTES han acordado que este contrato tiene validez legal con la sola firma y huella tanto del **ARRENDADOR** como del **ARRENDATARIO**, sin ser necesario el reconocimiento ante Notaría, en razón a la emergencia mundial frente al COVID- 19.

Para constancia se firma en (3) ejemplares del mismo tenor a los VEINTIDOS (22) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL VEINTE (2020).

EL ARRENDADOR(A):

MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO
C.C. N° 39.777.277 de Bogotá D.C.
Representante Legal
PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S.A.S
NIT. N° 900.538.901-6

EL ARRENDATARIO(A):

EDGAR ORLANDO CAMPOS SORA
C.C. No. 79.451.645 de Bogotá
Dirección de Oficina: Diagonal 54 N°. 24-46, Bogotá
Teléfono de Oficina: 3505738253

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

727660

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el ocho (8) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MAGDA ASCENETH VALBUENA LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 39777277 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

v4z27dp6dlo5
08/02/2021 - 11:43:54

EDGAR ORLANDO CAMPOS SORA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 79451645 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

- - - - - Firma autógrafa - - - - -

v4z27dp6dlo5
08/02/2021 - 11:44:53

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO signado por el compareciente.

Notaría Veintisiete de Bogotá D.C.

REPUBLICA DE COLOMBIA MANUEL CASTRO BLANCO 27 notaría BOGOTA D.C. NOTARIO VEINTISIETE

MANUEL CASTRO BLANCO

Notario Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v4z27dp6dlo5

****
LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO
****
PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS
****

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S A S
SIGLA : PROTURH S A S
N.I.T. : 900.538.901-6
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02230532 DEL 4 DE JULIO DE 2012

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA :3 DE JULIO DE 2020
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
ACTIVO TOTAL : 56,917,023

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CR 15 NO. 73-32 OFICINA 127
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : PROMOTORESTURISTICOSYHOTELEROS@GMAIL.COM
DIRECCION COMERCIAL : CR 15 NO. 73 32 OFICINA 127
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL COMERCIAL : PROMOTORESTURISTICOSYHOTELEROS@GMAIL.COM

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 31 DE MAYO DE 2012, INSCRITA EL 4 DE JULIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01647426 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S A S.

CERTIFICA:

Constanza del Pilar Puentes Trujillo

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL: ADMINISTRAR Y/O ARRENDAR LOS INMUEBLES HOTEL Y LOTE EL RODADERO SANTA MARTA, RECAUDAR LOS RECURSOS ORIGINADOS DE ESTAS ACTIVIDADES, HACER GESTIONES RELACIONADAS CON TURISMO. EN DESARROLLO DE SU OBJETO LA SOCIEDAD PODRA COMPRAR, VENDER, ADQUIRIR, ENAJENAR A CUALQUIER TITULO TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES. PARAGRAFO PRIMERO: PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ADMINISTRAR LA SOCIEDAD REALIZARÁ LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL SERVICIO DE HOTELERIA Y TURISMO Y ESPECIALMENTE LAS SIGUIENTES: 1. LA PRESTACION DE SERVICIO DE HOSPEDAJE A TRAVÉS DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES HOTELEROS O DE HOSPEDAJES, QUE CONFORMAN EL CONJUNTO DE BIENES DESTINADOS A PRESTAR EL SERVICIO DE ALOJAMIENTO NO PERMANENTE INFERIOR A 30 DIAS, CON O SIN ALIMENTACION, MEDIANTE CONTRATO DE HOSPEDAJE. 2. LA RESERVA DE HABITACIONES Y SERVICIOS EN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS RESTAURANTES, GRILES Y SIMILARES. 3. LA REPRESENTACION DE EMPRESAS QUE SE DEDIQUEN A ACTIVIDADES PROPIAS DEL TURISMO. 4. LA ORGANIZACIÓN, PROMOCION, PRESTACIÓN Y COMERCIALIZACION DE TODA CLASE DE ACTIVIDADES TURÍSTICAS Y RECREATIVAS. 5. LA PROMOCION COMERCIALIZACION Y EXPLOTACION DE LA INDUSTRIA HOTELERA Y DEL TURISMO EN ESTABLECIMIENTOS PROPIOS Y/O DE TERCEROS. 6. LA REPRESENTACIÓN DE SOCIEDADES NACIONALES O EXTRANJERAS DEDICADAS A LA HOTELERIA O EL TURISMO. 7. LA COMERCIALIZACION, DISTRIBUCION Y VENTA DE PRODUCTOS HOTELEREOS O AFINES TANTO EN EL PAIS COMO EN EL EXTERIOR. 8. ORGANIZAR Y ADMINISTRAR LAS OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD SOCIAL. 9. ARRENDAR CASAS, MUEBLES E INMUEBLES PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO DE LA SOCIEDAD. PARAGRAFO SEGUNDO: EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRÁ ADQUIRIR, CONSERVAR, GRABAR, ENAJENAR TODA CLASE DE BIENES RAICES O MUEBLES QUE SEAN NECESARIOS PARA EL LOGRO DE SUS FINES SOCIALES, GIRAR, NEGOCIAR, ACEPTAR, DESCONTAR, ETC, TODA CLASE DE TITULOS VALORES Y DEMAS DOCUMENTOS CIVILES O COMERCIALES, TOMAR A INTERES COMO ACCIONISTA O SOCIO EN OTRAS COMPAÑIAS, FUSIONARSE CON ELLAS, INCORPORARSE A ELLAS O ABSORBERLAS TANTO NACIONAL COMO INTERNACIONAL. LA SOCIEDAD PODRÁ PARTICIPAR EN LICITACIONES O PROPUESTAS PÚBLICAS O PRIVADAS, ESTABLECER DENTRO Y FUERA DEL PAIS OFICINAS O SUCURSALES, CELEBRAR TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS COMPRENDIDOS DENTRO DEL OBJETO SOCIAL Y LOS QUE SE RELACIONAN CON EL FUNCIONAMIENTO DE LA MISMA. LAS DEMAS ACTIVIDADES PERMITIDAS POR LA LEY Y EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:
5511 (ALOJAMIENTO EN HOTELES)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR	: $1,200,000.00
NO. DE ACCIONES	: 1,200.00
VALOR NOMINAL	: $1,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR	: $1,200,000.00
NO. DE ACCIONES	: 1,200.00
VALOR NOMINAL	: $1,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : $1,200,000.00
NO. DE ACCIONES : 1,200.00
VALOR NOMINAL : $1,000.00

CERTIFICA:

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 31 DE MAYO DE 2012, INSCRITA EL 4 DE JULIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01647426 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
BARIIOS SERENO WILLIAM	C.C. 000000011311641
SEGUNDO RENGLON	
RIAÑO ORDOÑEZ WILLIAM	C.C. 000000079535002
TERCER RENGLON	
GARCIA HERNANDEZ FABIO MANUEL	C.C. 000000019250982
CUARTO RENGLON	
CHITIVA CHITIVA JORGE ENRIQUE	C.C. 000000079422146
QUINTO RENGLON	
URREGO ACOSTA GUERTHY	C.C. 000000020571820

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 31 DE MAYO DE 2012, INSCRITA EL 4 DE JULIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01647426 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
PRIMER RENGLON	
SANCHEZ MORENO ANA MARIA	C.C. 000000041412217
SEGUNDO RENGLON	
. MORA MARTINEZ MARCO ANTONIO	C.C. 000000019055660
TERCER RENGLON	
HERRERA PINZON JORGE ENRIQUE	C.C. 000000019129038
CUARTO RENGLON	
VELANDIA PULGA HUMBERTO ENRIQUE	C.C. 000000007276160
QUINTO RENGLON	
FORERO BALLEN RICARDO	C.C. 000000011345806

CERTIFICA:

REPRESENTACIÓN LEGAL: LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARÁ A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN NO TENDRÁ SUPLENTES.

CERTIFICA:

** NOMBRAMIENTOS **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 31 DE MAYO DE 2012, INSCRITA EL 4 DE JULIO DE 2012 BAJO EL NUMERO 01647426 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	

VALBUENA LOZANO MAGDA ASCENETH C.C. 0000000039777277

CERTIFICA:

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN DE ACUERDO A SU CUANTÍA Y NATURALEZA. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD, PREVIO CONOCIMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTÁ PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMÁS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SÍ O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURÍDICA PRÉSTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTÍA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRITAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRITAL : 3 DE JULIO DE 2020

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSOCIEDADES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.
EL EMPRESARIO SE ACOGIO AL BENEFICIO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 7 DE LA LEY 1429 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2010, Y QUE AL REALIZAR LA RENOVACION DE LA MATRICULA MERCANTIL INFORMO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO LOS SIGUIENTES DATOS:
EL EMPRESARIO PROMOTORES TURISTICOS Y HOTELEROS S A S REALIZO LA RENOVACION EN LA FECHA: 3 DE JULIO DE 2020.
LOS ACTIVOS REPORTADOS EN LA ULTIMA RENOVACION SON DE: $ 56,917,023.
EL NUMERO DE TRABAJADORES OCUPADOS REPORTADO POR EL EMPRESARIO EN SU ULTIMA RENOVACION ES DE: 0.

TAMAÑO EMPRESA

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 2.2.1.13.2.1 DEL DECRETO 1074 DE 2015 Y LA RESOLUCIÓN 2225 DE 2019 DEL DANE EL TAMAÑO DE LA EMPRESA ES MICROEMPRESA

LO ANTERIOR DE ACUERDO A LA INFORMACIÓN REPORTADA POR EL MATRICULADO O INSCRITO EN EL FORMULARIO RUES:

INGRESOS POR ACTIVIDAD ORDINARIA $0

ACTIVIDAD ECONÓMICA POR LA QUE PERCIBIÓ MAYORES INGRESOS EN EL PERÍODO - CIIU : 5511

****
** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION. **
****

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : $ 6,200

****
PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO
****
ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.
****
FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

ACTA DECLARACION CON FINES EXTRAPROCESALES

DCTO. 1557 de 1989 y ART. 299 del C.P.C. Modif. por DCTO 2282 de 1989

Acta No. 264

En la ciudad de SANTA MARTA, Departamento de Magdalena, República de Colombia, a diez (10) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021) ante mi LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO, NotariA CUARTA del circulo de Santa Marta, doy fe que compareció: ELLA CECILIA POLO PERTUZ, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 57.441.424 DE Santa Marta, de estado civil Soltera, Domiciliado (a) en Santa Marta, Carrera 21 C No 2C - 56, Profesión u Oficio: Oficios Varios. ==========

QUIEN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFESTO: ==========

1. Mis generales de ley son como han quedado expresado anteriormente.==========
2. Que requiere esta ACTA JURAMENTADA con el fin de presentarla ante A quien interese para los trámites PERTINENTES. ==========
3. Que rinde esta declaración bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que le acarrea jurar en falso. Y no tiene ninguna clase de impedimento para rendir esta declaración la cual presta bajo su única y entera responsabilidad. ==========

4.Doy fe y manifiesto que el día 04 de febrero de 2021 siendo las 9:00 am, ingresaron sin identificarse y sin permiso por la puerta del parqueadero sin dar explicación alguna a los inmuebles ubicados en la carrera 2da N°. 10-11 y carrera 1C N°. 10-11 (Matrículas inmobiliarias 080-9842 y 080-10670) en El Rodadero; unas personas desconocidas y que una vez en una habitación de la zona del hotel de forma arbitraria manifestaron que eran servidores públicos de la Alcaldía Local tres turística "Perla del caribe", junto con una señora que dijo ser una secuestre pero que en ése momento no se presentó de manera formal y que venían a secuestrar las propiedades y a tomar posesión de estas.

Yo soy empleada del Señor EDGAR CAMPOS SORA, quien le tomó en arriendo los 2 inmuebles desde hace 2 meses a la Señora MAGDA VALBUENA LOZANO, quien es la Representante legal de la Sociedad PROTURH SAS y quien sé que administra estas propiedades desde hace como 5 años.

El arrendatario me dejó la responsabilidad de administrar el parqueadero y en ese momento de la diligencia se encontraban allí más de 5 carros que habían solicitado el servicio de parqueadero por horas.

La señora Secuestre quien dijo llamarse GLENIS JIMENEZ BARROS se me acercó y me dio la orden con gritos y de forma altanera que tenía que desocupar el parqueadero y sacar todos los carros o de lo contrario ella contrataría una grúa y los dejaba botados en la calle. Le manifesté que ella no podía hacer eso porque yo tenía que responder por esos carros y me dijo que tenía que sacarlos como fuera.

Pasados como 20 minutos desde que llegaron El Alcalde, la Secuestre y otras personas, se presentó en las propiedades la Señora MAGDA VALBUENA LOZANO, quien es la Representante legal de la sociedad PROTURH SAS, quien administra los Inmuebles desde hace varios años con la autorización de los copropietarios y quien fue la que le arrendó los Inmuebles a mi patrón y les advirtió a los funcionarios de la Alcaldía y a la secuestre que ella tiene la "Tenencia y posesión de buena fe de los Inmuebles" y que le fue entregada por el mismo Alcalde Dr. JUAN JOSE CAMARGO MOZO (quién está hoy aquí presente) mediante una orden de restitución de Inmuebles que se llevó a cabo el pasado 16 de diciembre de 2020 y donde también estuvo presente el mismo funcionario del Ministerio Público Señor JUAN ALBERTO ARRIETA.

La señora MAGDA VALBUENA les reclama que ella debe ser escuchada y tenida en cuenta dentro de la

NOTA IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACION, RETIRADA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS

diligencia ya que las 2 propiedades se encuentran arrendadas desde el pasado 22 de diciembre de 2020 y la Señora MAGDA VALBUENA les presentó tanto el Acta de restitución de los inmuebles con fecha 16 de diciembre de 2020 como el contrato de arrendamiento y de manera altanera e irrespetuosa una funcionaria de vestido negro a quién escuché llamarla como "MARIA JOSÉ" y quién extrañamente no aparece firmando el acta de secuestro y la señora secuestre GLENIS JIMENEZ BARROS la gritaron a la señora MAGDA VALBUENA LOZANO y le dijeron que se saliera que ella no tenía que ser escuchada negándole el derecho a defenderse y a hacer parte dentro de la diligencia de secuestro de las propiedades..

La secuestre GLENIS JIMENEZ gritaba diciendo que solamente la juez le había dicho que fuera y tomara posesión de las propiedades y le gritó a la señora MAGDA VALBUENA "Usted es una estafadora" y se sale ya de aquí.

La Señora MAGDA VALBUENA insiste en que la secuestre GLENIS JIMENEZ debe respetar el contrato de arrendamiento pero esta funcionaria pretendiendo evadir a la señora MAGDA se salió a escondidas por una ventana de una habitación para no dejar participar a la Señora MAGDA VALBUENA y así no recibirle ni ver el contrato de arrendamiento.

Por último me dejó preocupada el hecho de que la secuestre contrató como empleados a 2 personas que estuvieron en meses anteriores en el hotel y fueron quienes destruyeron y hurtaron muchas cosas del hotel durante los meses de pandemia en el año 2020 y trabajaron para el anterior arrendatario junto con quienes desvalijaron y destruyeron las propiedades

No siendo otro objeto de la presente Diligencia, se firma por el compareciente y por ante mí y conmigo LA NOTARIA, quien de lo actual doy fe, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989, en concordancia con lo expresado en el Artículo 299 del CPC.-

DERECHOS: $13800 IVA: $2622. Res. 00536 de 22/01/2021

EL (LA) COMPARECIENTE, HUELLA

CC. 57441479

LA NOTARIA,

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO
Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta
TITULAR

NOTA IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACION, RETIRADA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS

ACTA DECLARACION CON FINES EXTRAPROCESALES

DCTO. 1557 de 1989 y ART. 299 del C.P.C. Modif. por DCTO 2282 de 1989

Acta No. 263

En la ciudad de SANTA MARTA, Departamento de Magdalena, Repúblíca de Colombia, a diez (10) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021) ante mi LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO, NotarIA CUARTA del círculo de Santa Marta, doy fe que compareció: YURANIS SEQUEIRA MENDEZ, identificado(a) con la Cédula de Ciudadanía número 1.095.805.433 DE Floridablanca, de estado civil Soltera, Domiciliado (a) en Santa Marta, Carrera 4 No 19 C - 25, Rodadero, Profesión u Oficio: Empleada. ==========

QUIEN BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO MANIFESTO: ==========

1. Mis generales de ley son como han quedado expresado anteriormente.==========
2. Que requiere esta ACTA JURAMENTADA con el fin de presentarla ante A quien interese para los trámites PERTINENTES. ==========
3. Que rinde esta declaración bajo la gravedad del juramento y a sabiendas de las implicaciones legales que le acarrea jurar en falso. Y no tiene ninguna clase de impedimento para rendir esta declaración la cual presta bajo su única y entera responsabilidad. ==========

4.Doy fe y manifiesto que el día 04 de febrero de 2021 siendo las 9:00 am, ingresaron de manera arbitraria y por la puerta del parqueadero sin dar explicación alguna a los Inmuebles ubicados en la carrera 2da N°. 10-11 y carrera 1C N°. 10-11 (Matriculas inmobiliarias 080-9842 y 080-10670) en El Rodadero: unas personas que una vez Instaladas dentro de los inmuebles (en una habitación) de forma temeraria manifestaron que eran servidores públicos de la Alcaldía Local tres turística "Perla del caribe", junto con una señora que dijo ser una secuestre pero que en ése momento no se presentó de manera formal.

Les manifesté que que yo era la persona que estaba cuidando las obras que estaba realizando mi patrón el Señor EDGAR CAMPOS SORA, quien tomó en arriendo los 2 inmuebles desde hace 2 meses, pero dijeron que eso no importaba y que ellos tomarían la posesión de los inmuebles porque supuestamente tenían una orden del Juzgado 2 civil circuito.

Me dijeron que tenía que sacar a todos los empleados que estaban trabajando en la remodelación del Hotel (habitaciones, baños, pasillos, restaurante, lavandería, Recepción, etc.) o que de lo contrario llamarían a la policía Y me sacarían a las malas a mí y a los demás empleados Y además que sacara los materiales de construcción (arena, cemento, gravilla, ladrillos, etc) de manera inmediata.

Les solicité que me dejaran enviarle una foto de la orden de secuestro al Arrendatario y dijeron que no.

Una funcionaria de vestido negro quien "NUNCA" se identificó me dijo que yo tenía que firmar un acta y salirme de los inmuebles y que yo era una simple cuidadora. Yo le dije que debería quedar constancia de que los inmuebles estaban arrendados y que yo era empleada del Arrendatario y me dijeron que ellos no iban a escribir lo que yo dijera.

Llamé inmediatamente a la Señora MAGDA VALBUENA LOZANO, quien es la Representante legal de la sociedad PROTURH SAS, quien administra los inmuebles desde hace varios años con la autorización de los copropietarios y fue la que le arrendó los inmuebles a mi patrón y ella se presentó a los 20 minutos en la propiedad.

La Señora MAGDA VALBUENA les aclara que ella tiene la "Tenencia y posesión de los inmuebles" que le fue entregada por el mismo Alcalde Dr. JUAN JOSE CAMARGO MOZO (quién está hoy aquí presente) mediante

una orden de restitución de inmuebles que se llevó a cabo el pasado 16 de diciembre de 2020 y donde también estuvo presente el mismo funcionario del Ministerio Público Señor JUAN ALBERTO ARRIETA.

La señora MAGDA les exige que ella debe participara de dicha acta y ser escuchada en razón a que las 2 propiedades ya se encuentran arrendadas desde el pasado 22 de diciembre de 2020 y les presentó tanto el Acta de restitución de los inmuebles con fecha 16 de diciembre de 2020 como el contrato de arrendamiento y de manera altanera e irrespetuosa la funcionaria de vestido negro (no se el nombre y tampoco aparece firmando el acta de secuestro) y la señora secuestre GLENIS JIMENEZ BARROS la gritaron y le dijeron que se saliera que ella no tenía que ser escuchada negándole el derecho a defenderse y ser escuchada.

Adicionalmente la secuestre de manera agresiva le dice que ella no recibe órdenes de nadie y que solamente la juez le había dicho que fuera y tomara posesión de las propiedades y le grita a la señora MAGDA VALBUENA "Usted es una estafadora" y se sale ya de aquí.

Habían otros 3 señores que dicen ser copropietarios de los inmuebles y uno de ellos creo que se llama Armando Ariza también grita y ofende a la señora MAGDA VALBUENA y entre todos la amedrantan para que se salga de las propiedades.

La Señora MAGDA VALBUENA insiste en que la secuestre GLENIS JIMENEZ debe respetar el contrato de arrendamiento pero esta funcionaria pretendiendo evadir a la señora MAGDA se sale por una ventana de una habitación a escondidas para ocultarse de la Señora MAGDA VALBUENA y así no recibirle ni ver el contrato de arrendamiento.

Yo firmé el acta porque me dijeron que tenía que hacerlo y lo hice por temor ya que me gritaban y me asusté y entonces hice salir a los empleados. Mi patrón no se encontraba en la Ciudad de Santa Marta en ese momento

También me dijeron que de la única forma que yo podía tener una copia del acta era si firmaba y así podía saber que hicieron.

Empezaron a gritar a todos los empleados y obreros y todos se salieron asustados porque los amenazaron con la policía.

Estos funcionarios también llegaron con un cerrajero y pretendieron abrir por las malas los 3 locales comerciales que le pertenecen a estos inmuebles y querían que los empleados desocuparan y sacaran los muebles y equipos a la calle, pero llegó la mamá del arrendatario de los locales y tuvo que pararse en la entrada y protegerse con los empleados de ella para que no se fueran a meter a las malas. Entonces solo miraron y tomaron fotos.

No siendo otro objeto de la presente Diligencia, se firma por el compareciente y por ante mí y conmigo LA NOTARIA, quien de lo actual doy fe, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1557 del 14 de Julio de 1989, en concordancia con lo expresado en el Artículo 299 del CPC.-

DERECHOS: $13800 IVA: $2622. Res. 00536 de 22/01/2021

EL (LA) COMPARECIENTE, HUELLA

CC. 1045[illegible]

LA NOTARIA,

LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARRIETO
Notaria Cuarta del Circulo de Santa Marta
TITULAR

NOTA IMPORTANTE: LEA BIEN SU DECLARACION, RETIRADA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS