



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
D.T.C.H. DE SANTA MARTA - MAGDALENA

Santa Marta, Veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023)

TRASLADO SECRETARIAL

1.- CLASE DE PROCESO: VERBAL DECLARATIVO (R.C.C.)

DEMANDANTE: ANCLA INTERNACIONAL S.A.

DEMANDADO: COMERCIALIZADORA, TRANSPORTADORA Y
DISTRIBUIDORA MULTISERVICIOS E INSUMOS DE LA COSTA PROCOSTA
COMPANY S.A.S.

USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y
SERVICIOS SANTA MARTAB S.A.S.

RADICACIÓN: 2022 - 00230 - 00

Cinco (5) días de las excepciones de mérito presentada por la demandada USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTAB S.A.S., a través de apoderado, con la contestación de la demanda, visible en el archivo 014 del expediente digital.

Cinco (5) días de las excepciones de mérito presentada por la demandada COMERCIALIZADORA, TRANSPORTADORA Y DISTRIBUIDORA MULTISERVICIOS E INSUMOS DE LA COSTA PROCOSTA COMPANY S.A.S., a través de apoderado, con la contestación de la demanda, visible en el archivo 015 del expediente digital.

LUIS CARLOS SANTANDER SOTO
Secretario

Presentacion Contestacion de Demanda y Excepciones de Fondo

ECONTABLE ABOGADO <notificacionjudicialcontable@gmail.com>

Vie 28/04/2023 1:57 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: econtableabogado@gmail.com <econtableabogado@gmail.com>



ECONOMIA
ECONOMIA S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

SEÑOR (A):

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

E. S. D.

RAD: 47001315300420220023000.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

DEMANDANTE: ANCLA INTERNACIONAL S.A.

DEMANDADO: COMERCIALIZADORA, TRANSPORTADORA Y DISTRIBUIDORA MULTISERVICIOS E INSUMOS DE LA COSTA PROCOSTA COMPANY S.A.S. y USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.

El suscrito **WILINGTHON PERIÑAN SALGUEDO**, mayor y vecino de la ciudad de Cartagena, e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado con T. P. No. 133.124 del C. S. de la J., actuando en mí calidad de apoderado judicial de la sociedad **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** identificada con **NIT. No. 901.081.558-2**, con domicilio principal en la ciudad de Santa Marta y parte demandada dentro del proceso en referencia, muy respetuosamente me dirijo a su digno despacho, con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** y presentar **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO** dentro del presente asunto, de acuerdo a lo siguiente:

I. TERMINO DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

La presente **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** se presenta dentro del término de traslado para ello teniendo en cuenta, que mi representada recibió correo electrónico en su buzón de correo electrónico en fecha 21 de marzo del año 2.023 **en la hora 5:59 pm.**

Por tanto, se presenta la presente contestación de demanda dentro del termino de traslado del **22-03-2.023 a 28-04-2.023.**

II. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: No le consta a mi representada, si bien es cierto se aporta prueba documental de contrato de arrendamiento comercial, mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se esta debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO SEGUNDO: No le consta a mi representada, si bien es cierto se aporta prueba documental de contrato de arrendamiento comercial, mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.



AL HECHO TERCERO: Parcialmente cierto, si bien es cierto, que mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** es la administradora y representante legal de la **ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA**; no es nada cierto que tenga conocimientos del contrato que suscribieran entre particulares **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Lo anterior, tiene su razón, en que una cosa es conocer su existencia, y otra sería conocer y hacer parte de su contenido, mírese que mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.**, no suscribe contrato adjunto, es más, no le existe razón a que haga parte de una relación contractual entre particulares.

Se aclara, mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** conoció de la existencia del contrato, porque, se nos informó por parte de **ANCLA** y de **PROCOSTA** que producto de una relación contractual de arrendamiento entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.** se iba a depositar dineros por parte de **PROCOSTA COMPANY** como abono a las obligaciones que **ANCLA** a la fecha **aún tiene** con **ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA S.A.S.**

Es decir, se informó de los depósitos en favor de **ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** mas no en favor de **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA**; ni **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA**, ni **ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** por intermedio de mi representado, suscribieron, o acordaron de algún tipo de vigilancia o verificación de cumplimiento del contrato de arrendamiento comercial entre terceros. **Esto es una obligación que le incumbe netamente a los contratantes.**

Por tanto, se insiste y se aclara por parte de mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** que no le asiste conocimiento de lo que se pacte entre particulares, no es esta demandada quien suscribe contrato de arrendamiento, ni mucho menos tiene obligación de vigilancia alguna sobre el mismo, cualquier diferencia que resulte entre las partes, son ellas mismas quien deberán resolverlas, sin la intervención de **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.**

No es dable, tratar de extender unas obligaciones inexistentes frente a **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** cuando en ningún sentido hizo parte de las negociaciones entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**; ni siquiera suscribe contrato, no existe notificación de que era **USUARIO OPERADOR** quien debía velar el cumplimiento de cualquier obligación que emanara del mismo, y es así, porque mi representada en nada tuvo que ver entre los acuerdos de particulares, a excepción del recibo de pagos que se nos informó se harían a partir de noviembre del año 2.019. Pagos que fueron recibidos así:

➤ 19/11/2019	\$ 2.895.000,00
➤ 14/01/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 13/02/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 30/04/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 30/04/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 5/08/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 2/09/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 9/10/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 17/11/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 10/12/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 19/02/2021	\$ 5.790.000,00
➤ 19/03/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 23/04/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 31/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 31/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 23/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 30/08/2021	\$ 2.895.000



➤ 1/10/2021	\$ 5.790.000
➤ 2/11/2021	\$ 5.790.000
➤ 29/11/2021	\$ 2.895.000
➤ 17/12/2022	\$ 5.790.000
➤ 3/02/2022	\$ 2.895.000
➤ 8/04/2022	\$ 5.790.000
➤ 13/05/2022	\$ 2.895.000
➤ 16/06/2022	\$ 2.895.000
➤ 22/07/2022	\$ 2.895.000
➤ 26/08/2022	\$ 2.895.000
➤ 13/09/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/10/2022	\$ 2.895.000
➤ 18/11/2022	\$ 2.895.000
➤ 9/12/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/01/2023	\$ 2.895.000
➤ 8/02/2023	\$ 2.895.000
➤ 13/04/2023	\$ 5.790.000

Era obligación de **ANCLA INTERNACIONAL** velar por el cumplimiento o no de los contratos que suscriba con terceros. No es dable extender como mal se quiere hacer creer que era **USUARIO OPERADOR** quien debía velar por el cumplimiento o no de las obligaciones que se hubieren pactado entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Es desconocido por **USUARIO OPERADOR** valores, reajustes, pagos, estado del inmueble, conservación, deterioro, etc.; el abandono del **ARRENDADOR** a la vigilancia del contrato de arrendamiento, no puede pretender que lo supla una persona diferente que no tiene injerencia entre la relación contractual de arrendamiento.

AL HECHO CUARTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO QUINTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO SEXTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**



Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

Ahora bien, mírese que se previo que cualquier cambio entre las partes debía ser notificada a la **ZONA FRANCA DE SANTA MARTA**; por tanto, es claro, que no es dable manifestar que mi representada debía velar por el cumplimiento o no del contrato de arrendamiento comercial, cuando esto es una obligación de las partes contratantes.

AL HECHO SÉPTIMO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO OCTAVO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO NOVENO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

De aquí debe mencionarse, que según disposición de **ASAMBLEA** de la **ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** que es de conocimiento del demandante, que el cobro de las **expensas comunes de administración** es **exclusivamente** en cabeza del copropietario del predio y/o inmueble, y no del tenedor. Por tanto, la **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** siempre le ha facturado estas expensas al propietario, es decir, a **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS No. 11 (03-04-2.019)

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

12.1 PAGO DE EXPENSAS COMUNES A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Se solicita la aprobación de los Copropietarios para que a partir del mes abril de 2019, el cobro de las expensas comunes este **exclusivamente** en cabeza del Copropietario del predio. Para ello, cada copropietario deberá incluir en el contrato de arriendo que sostenga con un tercero el pago de las expensas comunes, el cual deberá estar sujeto a mantener las mismas tarifas que tiene la Administración de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Santa Marta.

Los Asambleístas APRUEBAN la propuesta del Administrador, sin embargo hacen la salvedad que la propuesta empezará a regir a partir del segundo semestre del año 2019, con el fin que cada propietario pueda hacer los ajustes correspondientes.

AL HECHO DECIMO: Es cierto, según se le informo a **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA**; los cuales debían ser usados para abonos de las obligaciones que tiene **ANCLA INTERNACION S.A.** y **PROCOSTA COMPANY S.A.S.**

Por favor tener en cuenta lo mencionado en el hecho tercero de esta contestación.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención. Y lo mismo ocurre para la existencia o no de incrementos anuales, esta disposición debe ser verificada y acordada entre los contratantes.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.



AL HECHO DECIMO CUARTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

En caso de que **PROCOSTA** tuviere o no más área de lo acordado, es un tema que debieron acordar las partes contratantes, y no **USUARIO OPERADOR**; por lo mismo es desconocido por mi representado el área que ocupa u ocupo **USUARIO OPERADOR** producto de la relación contractual entre **PROCOSTA** y **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

En caso de que **PROCOSTA** tuviere o no más área de lo acordado, es un tema que debieron acordar las partes contratantes, y no **USUARIO OPERADOR**; por lo mismo es desconocido por mi representado el área que ocupa u ocupo **USUARIO OPERADOR** producto de la relación contractual entre **PROCOSTA** y **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO DECIMO SEXTO: No es cierto, y no es obligación de mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** conocer o no que área ocupa exactamente **PROCOSTA COMPANY** dentro del predio de **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

El abandono del ARRENDADOR y/o PROPIETARIO a sus obligaciones como dueño y arrendador, no le da derecho a extender unas obligaciones frente a USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA inexistentes; ni siquiera USUARIO OPERADOR DE SANTA MARTA, ni ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA tienen injerencia en la relación contractual de terceros, ni mucho menos se les notifico que área exactamente debía ocupar o no **PROCOSTA COMPANY**, ni mucho menos de la vigilancia inexistente por parte de **USUARIO OPERADOR DE XONA FRANCA** esta es una obligación del propietario con su arrendatario.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No le consta a mi representada la aseveración del presente hecho, tal como se menciono anteriormente, por parte de **PROCOSTA COMPANY** se realizaron los siguientes pagos a nombre de **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA:**

- 19/11/2019 \$ 2.895.000,00
- 14/01/2020 \$ 2.895.000,00
- 13/02/2020 \$ 2.895.000,00
- 30/04/2020 \$ 2.895.000,00
- 30/04/2020 \$ 2.895.000,00
- 5/08/2020 \$ 2.895.000,00
- 2/09/2020 \$ 2.895.000,00



ECONTABLE S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

➤ 9/10/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 17/11/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 10/12/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 19/02/2021	\$ 5.790.000,00
➤ 19/03/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 23/04/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 31/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 31/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 23/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 30/08/2021	\$ 2.895.000
➤ 1/10/2021	\$ 5.790.000
➤ 2/11/2021	\$ 5.790.000
➤ 29/11/2021	\$ 2.895.000
➤ 17/12/2022	\$ 5.790.000
➤ 3/02/2022	\$ 2.895.000
➤ 8/04/2022	\$ 5.790.000
➤ 13/05/2022	\$ 2.895.000
➤ 16/06/2022	\$ 2.895.000
➤ 22/07/2022	\$ 2.895.000
➤ 26/08/2022	\$ 2.895.000
➤ 13/09/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/10/2022	\$ 2.895.000
➤ 18/11/2022	\$ 2.895.000
➤ 9/12/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/01/2023	\$ 2.895.000
➤ 8/02/2023	\$ 2.895.000
➤ 13/04/2023	\$ 5.790.000

Son las mismas partes de la relación contractual de arrendamiento quienes deberán determinar si se cumplieron o no las obligaciones contractuales, en valores, fechas, reajustes, et.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: No le consta a mi representada la aseveración del presente hecho, tal como se mencionó anteriormente.

AL HECHO DECIMO NOVENO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

En caso de que **PROCOSTA** tuviere o no más área de lo acordado, es un tema que debieron acordar las partes contratantes, y no **USUARIO OPERADOR**; por lo mismo es desconocido por mi representado el área que ocupa u ocupo **USUARIO OPERADOR** producto de la relación contractual entre **PROCOSTA** y **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO VIGESIMO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**



Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

En caso de que **PROCOSTA** tuviere o no más área de lo acordado, es un tema que debieron acordar las partes contratantes, y no **USUARIO OPERADOR**; por lo mismo es desconocido por mi representado el área que ocupa u ocupo **USUARIO OPERADOR** producto de la relación contractual entre **PROCOSTA** y **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No le consta a mi representada la aseveración del presente hecho, tal como se mencionó anteriormente en el hecho décimo séptimo, en caso de que las sumas depositadas no correspondan a lo acordado entre las partes, deberán ser las partes directamente quienes determinen y solucionen sus controversias; y no **USUARIO OPERADOR**.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto, mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** no ha tenido injerencia arbitraria sobre el predio de **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

No menciona el demandante a que mantenimientos se refiere, por tanto desconoce mi representada a que debe referirse exactamente; **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** realiza todo lo que a sus facultades y ordenes imparta la **ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: No es cierto, de acuerdo a todo lo mencionado anteriormente, mi representado **USUARIO OPERADOR** no tiene legitimación en la causa por pasiva dentro del presente asunto; no tiene injerencia en la relación contractual de arrendamiento entre **ANCLA INTERNACIONAL** y **PROCOSTA COMPANY**, ni mucho menos en sus diferencias contractuales.

Adicional, no menciona el demandante a que daños menciona en el presente hecho, por tanto, se presumen son inexistentes.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.



ECONOMIA S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Por tanto, a mi representada **no le consta** lo que los contratantes hubieren o no pactado dentro de la relación de arrendamiento, siendo este un asunto que le concierne solo a las partes suscribientes; por cuanto no es sujeto de la relación jurídica sustancial del **CONTRATO COMERCIAL DE ARRENDAMIENTO** entre las partes antes en mención.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: No le consta a mis representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no está legitimada por pasiva dentro de la presente acción, ya que, no suscribe el contrato en mención, máxime, cuando lo que aquí se está debatiendo le concierne solo a los suscribientes del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** entre **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Ahora bien, lo que da entender el demandante en el presente hecho, es que ni siquiera las partes tienen claridad de la ubicación exacta del área que se entrego en arriendo entre **ANCLA INTERNACIONAL** y **PROCOSTA COMPANY**. Ya que se remite a los linderos generales del predio contenidos inclusive en el certificado de tradición y libertad, que no se demuestra ni siquiera que este fuera sido entregado al **ARRENDATARIO** en los anexos de la demanda.

III. A LAS DECLARACIONES. Y CONDENAS:

Señor Juez, está plenamente demostrado, que el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** fue suscrito por **ANCLA INTERNACIONAL S.A.** y **PROCOSTA COMPANY**; por tanto, mi representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** no tiene legitimación por pasiva dentro del presente asunto; ni mucho menos de la relación contractual entre **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO**.

Por lo que, es claro, y se puede concluir con toda la fuerza legal, que mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** no le asiste vigilancia, obligación o conocimiento alguno de lo que inter partes llegaron a pactar **ANCLA INTERNACIONAL S.A.** y **PROCOSTA COMPANY**; máxime, cuando lo que se busca dentro del presente asunto es una responsabilidad contractual; y se insiste **USUARIO OPERADOR** no suscribe contrato objeto de controversia del presente asunto.

Por consiguiente, Señor Juez, me **OPONGO A TODAS Y A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES TANTO PRINCIPALES COMO SUBSIDIARIAS** solicitadas por el apoderado judicial del demandante, ya que carecen de fundamentos de hecho y de derecho.

I.- EXCEPCION DE MERITO O DE FONDO DE FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

La presente excepción de merito o de fondo esta llamada a prosperar su señoría, teniendo en cuenta que revisado el contrato de arrendamiento comercial objeto de este proceso de fecha primero (1) de octubre del año 2019 se puede concluir claramente que **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** no suscribe el mismo en ninguno de sus apartes o hojas:



ECONOMIA **EC** **CONTABLE S.A.S.**
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

ARRENDADOR

HERNANDO RAMIREZ BAEZ
C.C. No. 79.484.821
Representante LEGAL
ANCLA INTERNACIONAL S.A.

ARRENDATARIO

DIANA MILENA PIÑEROS DIAZ
CC. No. 22.521.623
Representante Legal
PROCOSTA COMPANY SAS

Por tanto, no es dable extender su contenido, sus obligaciones, derechos y demás apartes del mismo; cuando no tiene injerencia contractual dentro del presente asunto. Mi representado **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** al no hacer parte del contrato en mención, tampoco le asistía obligación alguna de verificar o realizar vigilancia frente al cumplimiento o no de las partes del contrato; siendo esta una obligación propia de las partes como bien se explico en los hechos de esta contestación. Por tanto, el abandono, olvido o negligencia del propietario/arrendador no puede ser usado de excusa para pretender desligar su responsabilidad o culpa dentro del presente asunto.

Ahora bien, adicional revisada la demanda en mención, no existe ni siquiera sumariamente prueba del hecho de que **PROCOSTA COMPANY** ocupara o no más área de la que **ANCLA INTERNACIONAL** le entregara en arrendamiento; es mas ni siquiera existe prueba de que área exactamente se le entrego a **PROCOSTA COMPANY** en arrendamiento; el informe técnico aportado nada dice o demuestra la existencia o realidad de lo anterior; Por tanto, este asunto carece de fundamento fáctico, jurídico, técnico y probatorio, razón por la cual debían negarse las pretensiones de la demanda tanto principales como subsidiarias.

Ahora bien, en tratándose de la legitimación en la causa, es un presupuesto de la sentencia que otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre las pretensiones del demandante y las razones de la oposición del demandado, mediante sentencia favorable o desfavorable. Así pues, la legitimación en la causa **es la calidad que tiene cada una de las partes en relación con su propio interés, el cual se discute dentro del proceso.** Cuando una de las partes carece de dicha calidad o atributo, el juez no puede adoptar una decisión y debe simplemente declararse inhibido para fallar el caso de fondo.

La legitimación por pasiva es la facultad que le atribuye al demandado la posibilidad de desconocer o controvertir la reclamación que el demandante le dirige sobre una pretensión dentro de la demanda. Que para el caso en concreto, es claro que, **USUARIO OPERADOR** no tiene injerencia contractual dentro de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** de fecha primero (1) de octubre del año 2.019 entre **ANCLA INTERNACIONAL** como **ARRENDADOR** y **PROCOSTA COMPANY** como **ARRENDATARIO**; ni mucho menos de las obligaciones de las partes dentro del mismo, es deber de cada parte la vigilancia y cumplimiento de lo que en el contrato se acordó.

Por lo que su señoría, **no le asiste razón al demandante**, y, por ende, debe de concederse y tenerse como probada la presente excepción de mérito y de fondo, y por consiguiente **negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiaria.**



La responsabilidad contractual tiene su origen un contrato que ha sido firmado por dos partes, y una de ellas incumplen con las obligaciones que asumió, causando un perjuicio o daño a la otra. En consecuencia, quien sea responsable de causar el daño o perjuicio, debe compensar o indemnizar a la otra parte.

La responsabilidad civil contractual tiene su origen en el artículo 1602 del código civil colombiano, que otorga al contrato la calidad de ley para las partes, que quedan obligada a cumplir lo pactado.

II. EXCEPCION DE MERITO O DE FONDO DE INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL:

La presente excepción de mérito o de fondo de **INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** esta llamada a prosperar su señoría, con fundamento directo a lo anotado en la excepción anterior, máxime, cuando mi representada **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA no suscribió el contrato objeto de controversia entre ANCLA INTERNACIONAL S.A. y PROCOSTA COMPANY.**

Consecuente a lo anterior, la causa expuesta por el demandante, tiene su injerencia en la relación comercial que se suscitó entre **ANCLA INTERNACIONAL y PROCOSTA COMPANY** en virtud de contrato de arrendamiento de área suscrito por las mismas en fecha primero (1) de octubre del año 2.019; por tanto, las diferencias y la litis se susciben y/o originan de un contrato o negocio directo entre las partes, y mi representado **USUARIO OPERADOR** no hace parte de esta relación contractual, por tanto, no es dable resolver de fondo frente a mi representada causa originada de la relación contractual entre **ANCLA INTERNACIONAL y PROCOSTA COMPANY**

Se ha precisado que la responsabilidad contractual tiene su origen en el artículo 1602 del código civil colombiano, que otorga al contrato la calidad de ley para las partes, que quedan obligada a cumplir lo pactado; por tanto, es a los mismos contratantes quienes les incumbe resarcir cualquier posible incumplimiento que existiera entre ellos.

(...) Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. (...)

Por lo que su señoría, **no le asiste razón al demandante**, y, por ende, debe de concederse y tenerse como probada la presente excepción de mérito y de fondo, y por consiguiente **negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiaria.**

III. EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO GENÉRICA:

Además de las excepciones propuestas en el presente escrito, propongo la denominada excepción genérica, en virtud de la cual, deberán declararse probadas las excepciones que, no habiendo sido expresamente enunciadas, resulten probadas en el proceso y se funden en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente litigio.

Por consiguiente, pido al señor juez, conforme a lo dispuesto en el artículo 282 del CGP, reconocer oficiosamente las demás excepciones que resulten probadas a lo largo del proceso.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS:

1.- DOCUMENTALES: Téngase como pruebas documentales las aportadas dentro del proceso su señoría, tales como:

1.1.- Copia de Contrato de Arrendamiento Comercial aportado con la demanda en donde es clara la no participación de **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA.**



ECONTABLE S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

Y la siguiente aportada con la presente contestación:

1.2. Copia de ACTA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS No. 11 de fecha tres (3) de abril del año 2.019.

2. INTERROGATORIO DE PARTE: Que debe absolver el representante legal del demandante, la sociedad **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**, a través de su representante legal y/o a quien haga sus veces al momento del interrogatorio, en su calidad de demandante en el proceso de referencia, para que en la calidad expresada responda los sendos interrogatorios que oralmente le formularé sobre lo relacionado con los hechos aquí narrados.

V. NOTIFICACIONES y/o DOMICILIO:

El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en el Centro, Plaza de la Aduana, Edificio Andian, Piso 5, Oficina 502, de la ciudad de Cartagena, del departamento de Bolívar.

Correo Electrónico: notificacionjudicialecontable@gmail.com y econtableabogado@gmail.com

A la Demandante y el Demandado las conocidas dentro del proceso.

Del señor Juez,

Atentamente,

WILINGTHON PERIÑAN SALGUEDO
C. C. No. 9.096.617 de Cartagena.
T. P. No. 133124 del C. S. de la J.

ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA

PROPIEDAD HORIZONTAL

ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS No. 11

En el distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta, Departamento del Magdalena, República de Colombia, siendo las 07:30 p.m. del 03 de abril de 2019 y previa segunda convocatoria realizada conforme a los estatutos, se reunió la Asamblea de copropietarios de Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Santa Marta, en las instalaciones de Inversiones Milenio Santa Marta, ubicadas en el Patio No. 6, 7, 8 y 10 de la Zona Franca de Santa Marta, Km1 Vía a Gaira, primer piso, con los siguientes,

ASISTENTES

Área	Copropietario	Representante Legal ó Apoderado	Coficiente
Patio No. 6,7,8,10	Inversiones Milenio Santa Marta	Jaime Ochoa	46,80%
Patio No. 2	C.I. International Fuels Ltda	Jaime Ochoa	4,34%
Bodega No. 4F, 4I y Patio 3	Oxxe Petroleum Corporation CI SAS	Laura Niño	3,44%
Patio No.2B (antes Lote No. 1)	C.I. International Fuels Ltda	Jaime Ochoa	3,41%
Bodega No. 4K y Lote No. 3	Zona Franca de Santa Marta PH	Sandra Serrano	0,82%
Bodega No. 4B, 4C y 4E	Compumax Computer S.A.S.	Luis Carlos Eslava	1,00%
Bodega No. 4D y 4J	Edgar Manrique	Luis Carlos Eslava	0,65%
Bodega No. 4H	Induservicios Zona Franca S.A.S	Jorge Balaguera	0,29%
Bodega No. 4A	Etanoles del Magdalena S.A.S.	Luis Guillermo Reyes	0,28%
Lote Casino	Etanoles del Magdalena S.A.S.	Luis Guillermo Reyes	0,30%
			61,33%

DESARROLLO

Con la presencia de los copropietarios mencionados en el cuadro anterior, con un quorum de 61,33%, se dio inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios de la Zona Franca Industrial de Bienes y de Servicios de Santa Marta Propiedad Horizontal.

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Verificada la asistencia de los copropietarios, el Administrador constató que existe quórum para deliberar y tomar decisiones válidamente, ya que en reunión de segunda convocatoria se puede

sesionar y decidir con un número plural de propietarios o sus representantes, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Los asistentes aprueban adelantar en la sesión, el Orden del Día que se menciona a continuación:

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del Orden del Día
3. Nombramiento de Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Nombramiento de Comité para aprobar el Acta de la Reunión
5. Informe del Administrador
6. Presentación de los Estados Financieros a corte 31 de diciembre de 2018
7. Aprobación de los Estados Financieros
8. Informe del Revisor Fiscal
9. Aprobación del Presupuesto 2019
10. Elección del Consejo de Administración
11. Elección y Asignación de Honorarios de Revisoría Fiscal
12. Propositiones y Varios

3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA REUNIÓN

Se propone que el Presidente del Consejo, el señor Jaime Ochoa, actúe como Presidente de la Asamblea; y la señora Sandra Serrano, Gerente de la Zona Franca de Santa Marta, como la Secretaria.

Los miembros APRUEBAN la propuesta

4. NOMBRAMIENTO DE COMITÉ PARA APROBAR EL ACTA DE LA REUNIÓN

Para efectos de la verificación del texto del acta y su conformidad con lo ocurrido en la Asamblea, los presentes designan una Comisión integrada por Luis Guillermo Reyes, y Jorge Balaguera, Representantes de los copropietarios Etanoles del Magdalena SAS e Induservicios Zona Franca SAS, respectivamente.

5. INFORME DEL ADMINISTRADOR

La señora Sandra Serrano Meléndez, en su calidad de Gerente de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Santa Marta, hace la lectura del informe de las actividades realizadas en el año 2018:

La Administración agradece a todos los copropietarios de la Zona Franca Industrial Santa Marta Propiedad Horizontal, la confianza brindada durante el año 2018 con relación a las actividades y tareas propuestas por la Administración y su Consejo. Así mismo, agradecemos a los Consejeros quienes participaron activamente en la gestión adelantada durante la vigencia que culminó. Empieza un nuevo año, y con él, la necesidad de trazar nuevas metas para mejorar el posicionamiento de la Zona Franca Santa Marta en el mercado. Por eso, desde la administración y de la mano del Consejo de Administración, buscamos cada día trabajar de manera transparente en el desarrollo y mejoramiento de la copropiedad y de sus usuarios.

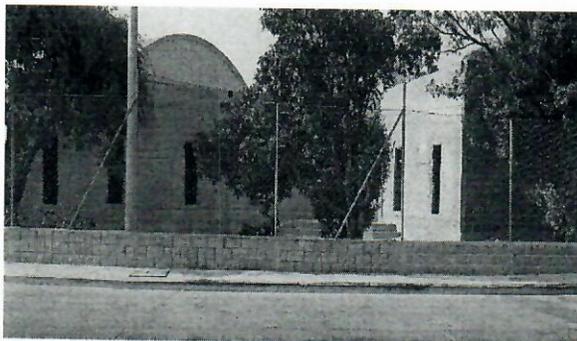
En concordancia con el mandato señalado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se procede a rendir el informe de gestión de las actuaciones realizadas por el Administrador desde su nombramiento hasta la fecha, con el único propósito de mantener a los copropietarios informados de las tareas desarrolladas en la Copropiedad y los logros que se han alcanzado hasta hoy:

1. CAMBIO DE USUARIO OPERADOR Y ADMINISTRADOR DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL SANTA MARTA:

El 01 de Junio de 2018, comenzó a operar y administrar a la Zona Franca de Santa Marta, la sociedad "Usuario Operador de Zona Franca de Santa Marta SAS" quien obtuvo la autorización por parte del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de acuerdo con la Resolución No.0716 del 13 de abril de 2018, como Usuario Operador provisional de la Zona Franca Santa Marta y por ende como administrador de la misma.

La Administración entrante asumió el reto con mucha responsabilidad y entusiasmo, para lo cual en aras de mejorar la prestación de los servicios administrativos y operativos, inició algunos cambios y mejoras como son:

- Cambio de la empresa prestadora de la vigilancia privada, ahora Servicolombia VIP*
- Construcción de las oficinas administrativas del Usuario Operador y Administrador, ubicadas a un costado del acceso de entrada a la Zona Franca Santa Marta.*
- Calificación del usuario industrial de servicios "Max Logística Zona Franca SAS", ubicado en el área interna Bodega 4C.*



2. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

En la vigencia 2018, se realizaron dos (2) reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal:

- Escritura Pública No.1365 del 26 de julio de 2018, la cual incluye: Desafectación del área común denominada Lote Casino (697 M2) destinada a la venta; Cambio de nomenclatura de cuatro (4) áreas internas: Lote No.1 (ahora Patio No. 2B), Lote No.2 (ahora Bodega No. 4K), Patio Cobertizo (ahora Patio No. 11), Patio Remac (ahora Patio No. 12); y Paz y Salvo de Copropietarios para participar en reuniones de Asamblea General.

- Escritura No.2175 del 27 de noviembre de 2018, por la venta del área común denominada Lote casino por parte de la Zona Franca Industrial Santa Marta a la sociedad Etanoles del Magdalena SAS.

3. VENTA DEL ÁREA COMÚN (LOTE CASINO):

El Lote Casino tiene un área de 697 M2 y su venta se realizó a través del método de subasta en el mes de septiembre de 2018. La invitación para el proceso se realizó a través de la página Web de la Zona Franca Santa Marta y en una publicación en el periódico El Heraldo.

La adjudicación se otorgó a la sociedad "Etanoles del Magdalena SAS", quien ofertó el mayor valor dentro del proceso, por la suma de \$344.550.000.

Los recursos obtenidos con la venta del área se destinaron para cancelar la deuda con el contratista "Interservices Ltda" por la Construcción del Pórtico de acceso de la Zona Franca Santa Marta y realizar el pago de otros proveedores.



4. OBRAS DE MEJORAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA COPROPIEDAD:

Durante los últimos años, en la Administración de la Zona Franca de Barranquilla y la actual Administración, se ha logrado brindar un desarrollo favorable a la Copropiedad, lo que hoy nos hace gozar de una infraestructura que mejora con el paso de los años, adaptándose a las necesidades tecnológicas y sociales, y convirtiéndose en un lugar atractivo para la instalación de nuevos

propietarios y usuarios. Estos cambios le apuestan a un mayor impacto visual del Parque Industrial por parte de propios y visitantes, como lo son:

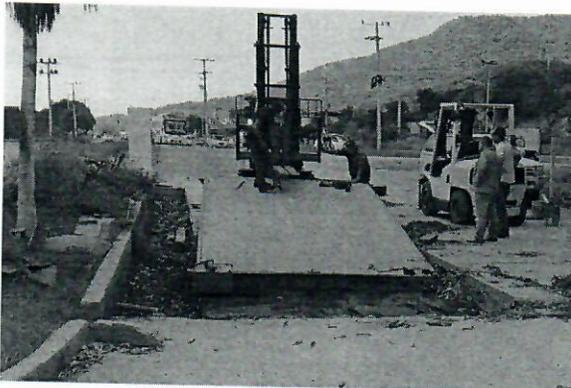
- La construcción de 42 ML de muro de cerramiento, con el cual quedó habilitado el Pórtico de acceso como entrada y salida definitiva de personas y vehículos a la Zona Franca Santa Marta



- La adecuación de la entrada en su parte exterior, para lo cual se diseñó el confinamiento de los accesos de entrada y salida desde la carretera Troncal del Caribe hacia la Zona Franca y la construcción de bordillos.



- El retiro o desinstalación de la antigua báscula y Pavimentación del área



- La adecuación de las zonas verdes, mediante la siembra de grama, palmas y plantas ornamentales.



Los resultados obtenidos nos motivan a seguir trabajando para lograr un mejor desarrollo sostenible.

5. GESTIÓN FINANCIERA (CARTERA Y PROCESOS JURÍDICOS):

A lo largo de los últimos años, se han establecido en la Copropiedad ciertos mecanismos para la recuperación de la cartera morosa, como por ejemplo la restricción del servicio de báscula para los usuarios que adeuden más de dos (2) meses de expensas comunes. Sin embargo, esta medida sólo aplica para usuarios que para el desarrollo de sus operaciones necesitan el servicio de las básculas. En el caso de los copropietarios que no ostentan la calidad de usuarios, esta restricción no aplica.

La cartera a 31 de diciembre de 2018 con respecto al mismo período del año anterior, se incrementó en un 290%. Pese a que la Administración realiza la gestión de cobro correspondiente, la cartera se encuentra concentrada en los copropietarios Ancla Internacional SA (Patio No.5), Rattan Holding SA (Patio No.1), Inversiones Bero SAS (Patio No.9), todos los anteriores copropietarios, no usuarios, quienes tienen actualmente procesos jurídicos en su contra para la recuperación de la cartera.

Esperamos para este año 2019, contar con el apoyo de todos los propietarios para que logremos recuperar esta cartera que a simple vista deteriora el flujo de caja de la Copropiedad, lo cual genera entre otras cosas el incumplimiento de pago a proveedores. Recuerden que si se cancelan a tiempo las cuotas de administración, estarán aportando al sostenimiento y solidez financiera de la Zona Franca que haz escogido para desarrollar tu negocio.

6. PAGO DE SANCIÓN A LA DIAN:

La Zona Franca de Santa Marta canceló una sanción a la Dian en el año 2018, por valor de \$7.515.000 por concepto de sanción impuesta por incumplir el artículo 684-2 del Estatuto Tributario (No Adopción de Sistemas Técnicos de Control- RESOLUCIÓN VENCIDA). La División de Gestión de Fiscalización de la Dian, hizo una visita a la Zona Franca Santa Marta el 22 de agosto de 2017, y encontraron que la fecha de resolución de las facturas estaba vencida.

La Zona Franca decidió acogerse a sanción pecuniaria para evitar el cierre del establecimiento comercial por tres (3) días y el valor cancelado fue acorde a lo contemplado en el pliego de cargos, equivalente a los ingresos operacionales de la ZFSM, del mes de julio de 2017.

7. CONCESIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS:

Otra de las gestiones por parte de la Administración fue el permiso o autorización por parte de la autoridad ambiental "Dadsa" para la concesión del pozo de aguas subterráneas del pozo de la Zona Franca Santa Marta. Este permiso se otorgó por un período de dos (2) años, según consta en la Resolución No.713 del 21 de junio de 2018 y tiene un costo de \$10.525.000.

La Administración solicitó un acuerdo de pago de mínimo seis (6) meses para el pago de la obligación y aún nos encontramos a la espera de su respuesta.

8. CAMBIO DE PROPIETARIOS EN ÁREAS INTERNAS DE LA COPROPIEDAD:

En el año anterior se dieron algunos cambios en la propiedad de los siguientes predios:

- Grupo Energía Bogotá SA ESP, propietario del área Patio No. 12, antes propiedad de Almacomex Logistic Services SAS.

- Inversiones Bero SAS, propietario del área Patio No.9, antes propiedad de Rattan Holding SA

- Etanoles del Magdalena SAS, propietario del área Lote Casino.

Para este año, los invitamos a seguir trabajando por nuestra Zona Franca, para su continua modernización, acompañada de todos los usuarios y copropietarios que la conforman y en la búsqueda de futuros clientes que nos consoliden como una de las Zonas Francas más prósperas de la región.

¡Creemos y apostamos a un mejor futuro!

El consejo de administración acoge y hace suyo el informe del Administrador.

5.1 PLAN DE INVERSIONES 2018

La Administración informa a los copropietarios que el Plan de Inversiones 2018 no se ejecutó durante la vigencia, puesto que no se contaron con los recursos.

PLAN DE INVERSIONES 2018		
CONCEPTO	2.018	OBSERVACIONES
REUBICACIÓN DE LA SUBESTACIÓN	50.000.000	Este ítem fue presupuestado en el año 2017 por valor de \$35.000.000. Se realiza el ajuste del mismo de acuerdo a cotización presentada.
CONCERTINA CERRAMIENTO ZF	20.000.000	Se incluye la instalación de concertina en determinadas áreas del cerramiento de Zona Franca por su vulnerabilidad (Quebrada Tamaca9)
RECONECTADOR	80.000.000	Se incluye en el Plan de Inversiones del 2018, la compra del Reconnectador ya que el que está en uso actualmente está en calidad de préstamo por parte el Copropietario Inversiones Milenio Santa Marta. De igual forma el Copropietario manifiesta que la Copropiedad puede hacer uso de el por un tiempo determinado
RECONECTADOR (MTTO Y CAMBIO ACCES.)	35.000.000	Este ítem contempla los mantenimientos preventivos que se deben hacer al Reconnectador para su óptimo funcionamiento y el cambio de bota dieléctrica (accesorio Reconnectador) a raíz del daño sufrido en junio 2017
SUBTOTAL INVERSIONES	185.000.000	
IMPREVISTOS (5%)	9.250.000	Corresponde al 5% de subtotal Inversiones
TOTAL	194.250.000	

5.2 CARTERA TOTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Se muestra la cartera detallada a 31 de diciembre de 2018, con cada uno de los conceptos facturados por la Administración. Tal como se puede apreciar en el siguiente cuadro, la cartera por concepto de expensas comunes se encuentra concentrada en un 98% en las sociedades Ancla Internacional SA, Rattan Holding SA, Inversiones Bero SAS y CI Natural Colombian Foods SAS, quienes tienen procesos ejecutivos en su contra por parte de la Zona Franca Industrial Santa Marta.

En cuanto al valor total de la cartera por \$236.696.307, las sociedades mencionadas anteriormente representan el 77% de la cartera total, de allí el incremento que tuvo con respecto a la vigencia 2017.

USUARIO	ADMÓN	No. Cuotas	ACUEDUCTO	ARRIENDO	SERVICIO BÁSCULA	C. EXTRA 2017-2018	TOTAL	%
Ancla Internal	96.233.688	26				7.772.120	104.005.808	44%
Rattan Holding	63.627.524	5					63.627.524	27%
United Distillers	211.032	1	154.120	25.174.308			25.539.460	11%
Induservicios	1.562.603	1	1.257.610		11.735.020		14.555.233	6%
Inversiones Bero	11.765.394	3					11.765.394	5%
CI Natural	10.984.594	9	715.265				11.699.859	5%
Interfuels					1.925.000		1.925.000	1%
Grupo Energia Bt	707.879	1	157.200				865.079	0%
Total Logistic	507.444	2	129.690				637.134	0%
Internal Trade	399.052	2	157.200				556.252	0%
Litex	397.236	2	157.200				554.436	0%
Prime Colombia	378.352	2	125.760				504.112	0%
Royal Petroleum			220.082				220.082	0%
Oxxe Petroleum	192.490						192.490	0%
Operlog	48.444	2					48.444	0%
TOTAL	187.015.732		3.074.127	25.174.308	13.660.020	7.772.120	236.696.307	100%

El Administrador hace la salvedad a los Asambleístas, que la cartera por concepto de arriendo que se relaciona en el cuadro anterior, corresponde al usuario "United Distillers SAS" durante el año 2018. A corte 31 de diciembre de 2017, ésta cartera se encontraba en \$116.078.736.

El Sr. Luis Carlos Eslava, Representante apoderado de las áreas Bodegas No.4B, 4C, 4D, 4E y 4J, manifiesta que considera conveniente que la Administración de la Zona Franca Santa Marta y la sociedad United Distillers, realicen o lleguen a una conciliación con respecto al tema del predio Bodega No.4K.

CARTERA DETALLADA A 22 DE MARZO 2019

La Administración así mismo informa para conocimiento de los miembros de la Asamblea, que el valor de la cartera total a corte 22 de marzo de 2019, se encuentra en \$301.575.042

USUARIO	ADMÓN	No. Cuotas	ACUEDUCTO	ENERGÍA	ARRIENDO	SERVICIO BÁSCULA	CUOTA EXTRA 2017-2018	TOTAL	%
Ancla Intern	108.750.912	29					7.772.120	116.523.032	39%
Rattan Hold.	97.830.470	8						97.830.470	32%
United Distil	211.032	1	154.120	224.920	31.668.021			32.258.093	11%
Inver. Bero	23.904.927	6						23.904.927	8%
CI Natural	14.733.388	12	715.265					15.448.653	5%
Interfuels				3.328.828		2.331.999		5.660.827	2%
ZFB	3.687.564	1						3.687.564	1%
Induservicios	1.612.294	1	903.908					2.516.202	1%
Prime Colom	665.134	5	125.760	264.305				1.055.199	0%
Grup. E B/ta	759.606	1						759.606	0%

Compumax	720.081	1						720.081	0%
Total Logistic	523.582	2	129.690					653.272	0%
ITP	205.871	1	31.440					237.311	0%
Cafz	156.200	1						156.200	0%
Royal Petrol			90.041					90.041	0%
Operlog	49.984	2						49.984	0%
Max Logist.			23.580					23.580	0%
TOTAL	253.811.045		2.173.804	3.818.053	31.668.021	2.331.999	7.772.120	301.575.042	100%

5.3 OPERACIÓN BASCULA

La Administración muestra el detalle de la operación de báscula, en cuanto a número de pesajes y toneladas movidas durante el 2018, por cada uno de los usuarios calificados de la Zona Franca Industrial Santa Marta:

USUARIO	PESAJES 2018	
	No.	Toneladas
Operadora Logística de Santa Marta SA	5.375	118.030
International Fuels Santa Marta SA	3.333	110.122
Induservicios Zona Franca SAS	1.497	20.015
Total Logistic Solutions ZF SAS	1.046	32.933
Royal Petroleum Corporation CI SAS	213	3.154
CI Natural Colombian Foods SAS	106	575
Caribbean Associated Free Zone SAS	67	1.003
United Distillers SAS	62	273
International Trade Partners Free Zone SAS	41	997
Industias Ivor Casa Inglesa SA	30	228
Litex Import Export	22	34
Almaservicio SAS	16	400
Prime Colombia SAS	7	56
Max Logística Zona Franca SAS	3	17
TOTAL	11.818	287.835

La operación de báscula durante el año 2018, disminuyó con respecto al año anterior en un 38%. En el año 2017 se realizaron 18.909 pesajes, mientras que el año 2018 se realizaron 11.818 pesajes. Esta cifra se redujo debido a que en su mayoría los usuarios calificados no mantuvieron la operación constante durante todos los meses del año.

6. PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los Estados financieros presentados a la Asamblea de Propietarios, se realizaron bajo la Norma Contable NIFF y se somete a consideración de los propietarios, analizando las principales cifras del Balance General y el Estado de Resultados comparadas con el año anterior.

BALANCE GENERAL**ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H.**
Estados Individuales de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018
Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
Cifras expresadas en pesos colombianos

ACTIVOS	Nota	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 48.247.581	45.895.159
Cuentas por cobrar comerciales	6	286.259.315	125.183.490
Otros activos no financieros corrientes		1.461.781	-
Total activos corrientes		<u>335.968.678</u>	<u>171.078.649</u>
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipos	7	2.017.434.902	1.956.707.108
Total activos no corrientes		<u>2.017.434.902</u>	<u>1.956.707.108</u>
Total activos		<u><u>2.353.403.579</u></u>	<u><u>2.127.785.757</u></u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores y cuentas por pagar comerciales	8	255.970.690	322.384.146
Impuestos corrientes	9	1.992.410	1.731.236
Anticipos recibidos		586.960.515	587.855.397
Total pasivos corrientes		<u>844.923.615</u>	<u>911.970.779</u>
Total pasivos		<u>844.923.615</u>	<u>911.970.779</u>
PATRIMONIO			
Superávit de Capital		1.112.183.252	1.152.213.891
Resultados acumulados		147.321.717	62.822.182
Ajustes por adopción NCIF		(83.720.630)	(83.720.630)
Resultados del ejercicio		332.695.625	84.499.535
Total patrimonio		<u>1.508.479.964</u>	<u>1.215.814.978</u>
Total pasivos y patrimonio		\$ <u><u>2.353.403.579</u></u>	<u><u>2.127.785.757</u></u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros individuales

Sandra Serrano
Representante Legal

Paola Serrano Oyaga
Contadora
TP 235579-T

Alvaro Reyes Oviedo
Revisor Fiscal
T. P. 28263-T

ESTADO DE RESULTADOS**ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H.**
Estados Individuales de Resultados Integrales
Año terminado el 31 de diciembre de 2018
Con cifras comparativas por el período terminado el 31 de diciembre 2017
Cifras expresadas en pesos colombianos

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso por servicios	3	\$ 986.339.556	1.046.796.561
Costo de ventas de operación		<u>(736.419.327)</u>	<u>(708.943.028)</u>
RESULTADOS BRUTOS		<u>249.920.229</u>	<u>337.853.533</u>
OTROS INGRESOS O GASTOS DE OPERACIÓN			
Otros ingresos		14.048.958	15.158
Ingresos por otras actividades		342.715.191	-
Gastos de administración	4	(237.149.306)	(209.975.109)
Otros gastos		<u>(14.404.204)</u>	<u>(6.946.651)</u>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS OPERACIONALES		<u>105.210.637</u>	<u>(216.906.602)</u>
RESULTADOS DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		355.130.866	120.946.931
Ingresos financieros		4.123.889	8.345.297
Gastos financieros		<u>(25.130.130)</u>	<u>(6.330.693)</u>
COSTO FINANCIERO NETO		<u>(21.006.241)</u>	<u>2.014.604</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LAS GANANCIAS		334.124.625	122.961.535
Gasto de impuesto a las ganancias		<u>(1.429.000)</u>	<u>(38.462.000)</u>
RESULTADOS DEL EJERCICIO		\$ <u>332.695.625</u>	<u>84.499.535</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros individuales

Sandra Serrano
Representante Legal

Paola Serrano Oyaga
Contadora
TP 235579-T

Alvaro Reyes Oviedo
Revisor Fiscal
T. P. 28263-T

Al terminar la presentación de los estados financieros a corte 31 de diciembre de 2018, el Sr. Luis Guillermo Reyes, Representante del copropietario "Etanoles del Magdalena SAS" manifiesta que hay inconsistencias en las cifras presentadas por la Administración, correspondiente al valor de la cartera total, en particular el hecho que no coinciden los valores totales mostrados en el Balance General a 31 de diciembre de 2018, la cartera detallada a 31 de diciembre de 2018 y la cartera enviada a los propietarios días previos a la reunión de asamblea junto con la convocatoria.

La Administración por su parte realiza la respectiva aclaración:

1. El valor que aparece en el Balance general a 31 de diciembre de 2018, en la cuenta "Cuentas por cobrar comerciales" por \$286.259.315, corresponde a la sumatoria de las cuentas: Clientes ó Deudores, Anticipos y Avances, Anticipos de Impuestos Corrientes, Deudores varios, Deudas de difícil cobro y Deterioro de las deudas NIFF. Se hace la salvedad que el informe de los estados financieros presentados en la Asamblea se realiza bajo la norma NIFF.
2. El valor que aparece en la cartera detallada a 31 de diciembre de 2018, por \$236.696.307, corresponde al total de la cartera, en particular a la cuenta "Clientes o Deudores comerciales". La Administración advierte que si debe hacerse un ajuste en el valor real de la cuenta "Clientes" a 31 de diciembre de 2018 cuyo valor es de \$238.023.383, presentando una diferencia de \$1.327.079, y para lo cual la Administración hará los ajustes necesarios (dar de baja al cliente Almacenadora y Comercializadora Almacomex Ltda, el cual no existe en la base de datos de la Copropiedad y al cliente Zona Franca Santa Marta, por tener una factura por concepto de inversión del pozo).
3. El valor que aparece en la cartera detallada enviada junto con la convocatoria días previos a la reunión de asamblea por valor de \$384.074.182, corresponde al total de la cartera con corte a 28 de febrero de 2019, y la cartera que se muestra en la reunión presenta un corte a 22 de marzo de 2019.

7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Habida cuenta de lo presentado por el Administrador, los propietarios imparten la APROBACIÓN UNÁNIME de los Estados Financieros puestos a su consideración.

8. INFORME DEL REVISOR FISCAL

El Revisor Fiscal, presenta el informe correspondiente al año 2018:

A los señores Copropietarios de la ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H.

Informe sobre los estados financieros individuales

He auditado el estado individual de situación financiera de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H. (en adelante "la propiedad Horizontal") al 31 de diciembre de 2018, y el correspondiente estado individual de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo del año terminado en esa fecha y el resumen de las principales políticas contables indicadas en la Nota 2 y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al período terminado en 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otro Contador Público quien en su carácter de Revisor Fiscal, emitió una opinión sin salvedades sobre los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre la información financiera y los estados financieros individuales

La Administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para que estos estados financieros estén libres de errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones de revisoría fiscal y llevé a cabo mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que planee y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría de estados financieros comprende, entre otras cosas, realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los valores y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia relativa en los estados financieros. En la evaluación de esos riesgos, el revisor fiscal considera el control interno relevante de la entidad para la preparación y razonable presentación de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y de las estimaciones contables realizadas por la administración de la entidad, así como evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Opinión del revisor fiscal sobre los estados financieros individuales

En mi opinión, los citados estados financieros auditados por mí, que fueron fielmente tomados de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H. al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia.

Informe sobre requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto:

- a) La contabilidad de la propiedad Horizontal ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.*
- b) Las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea.*
- c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y se conservan debidamente.*
- d) Existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la propiedad Horizontal y los de terceros que están en su poder.*
- e) Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores. Los administradores dejaron constancia en dicho informe de gestión, que no entorpecieron la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.*
- f) La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Propiedad Horizontal no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.*

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496 de 2016, respectivamente, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Propiedad Horizontal se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado con fecha 15 de marzo de 2019.

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LOS NUMERALES 1º) Y 3º) DEL ARTÍCULO 209 DEL CÓDIGO DE COMERCIO

Como parte de mis funciones como Revisor Fiscal y en cumplimiento de los artículos 1.2.1.2 y 1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificados por los artículos 4 y 5 del Decreto 2496

de 2015, respectivamente, presento el resultado de los procedimientos realizados en cumplimiento de los numerales 1º) y 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, detallados como sigue, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, por parte de ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y DE SERVICIOS DE SANTA MARTA P. H., en adelante "la Propiedad Horizontal":

1º) Si los actos de los administradores de la Propiedad Horizontal se ajustan a los estatutos y a las ordenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas, y

3º) Si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal o de terceros que estén en su poder.

Crterios

Los criterios considerados para la evaluación de los asuntos mencionados en el párrafo anterior comprenden:

a) los estatutos sociales y las actas de la Asamblea de Accionistas y, b) los componentes del control interno implementados por la Propiedad Horizontal, tales como el ambiente de control, los procedimientos de evaluación de riesgos, sus sistemas de información y comunicaciones y el monitoreo de los controles por parte de la administración y de los encargados del gobierno corporativo, los cuales están basados en lo establecido en el sistema de control interno implementado por la administración.

Responsabilidad de la administración

La administración es responsable por el cumplimiento de los estatutos y de las decisiones de la Asamblea de Accionistas y por diseñar, implementar y mantener medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el sistema de control interno implementado por la administración.

Responsabilidad del revisor fiscal

Mi responsabilidad consiste en llevar a cabo un trabajo de aseguramiento razonable para expresar una conclusión basada en la evidencia obtenida. Efectué mis procedimientos de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos para Atestiguar 3000 aceptada en Colombia (International Standard on Assurance Engagements – ISAE 3000, por sus siglas en inglés, traducida al español y emitida a abril de 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento - International Auditing and Assurance Standard Board – IAASB, por sus siglas en inglés). Tal norma requiere que cumpla con requisitos éticos, planifique y efectúe los procedimientos que considere necesarios para obtener una seguridad razonable sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal y los

de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el sistema de control interno implementado por la administración, en todos los aspectos importantes de evaluación.

Procedimientos realizados

Este trabajo de aseguramiento razonable incluye la obtención de evidencia por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018. Los procedimientos incluyen:

- *Obtención de una representación escrita de la Administración sobre si los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y sobre si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el sistema de control interno implementado por la administración.*
- *Lectura y verificación del cumplimiento de los estatutos de la Propiedad Horizontal.*
- *Obtención de una certificación de la Administración sobre las reuniones de la Asamblea de Accionistas, documentadas en las actas, al igual que información sobre las reuniones cuyas actas se encuentran pendientes de registro en el libro de actas, incluido un resumen de los asuntos tratados en dichas reuniones.*
- *Lectura de las actas de la Asamblea de Accionistas y los estatutos y verificación de si los actos de los administradores se ajustan a los mismos.*
- *Indagaciones con la Administración sobre cambios o proyectos de modificación a los estatutos de la Propiedad Horizontal durante el período cubierto y validación de su implementación.*
- *Evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal y los de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el sistema de control interno implementado por la administración, lo cual incluye:*
 - *Pruebas de diseño, implementación y eficacia operativa sobre los controles relevantes de los componentes de control interno sobre el reporte financiero y los elementos establecidos por la Propiedad Horizontal, tales como: entorno de control, proceso de valoración de riesgo por la entidad, los sistemas de información, actividades de control y seguimiento a los controles.*
 - *Evaluación del diseño, implementación y eficacia operativa de los controles relevantes, manuales y automáticos, de los procesos claves del negocio relacionados con las cuentas significativas de los estados financieros.*

Limitaciones inherentes

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, es posible que existan controles efectivos a la fecha de mi examen que cambien esa condición durante el período evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas. Adicionalmente, la evaluación del control interno tiene riesgo de volverse inadecuada por cambios en las condiciones o porque el grado de cumplimiento con las políticas y procedimientos puede deteriorarse. Por otra parte, las limitaciones

inherentes al control interno incluyen el error humano, fallas por colusión de dos o más personas o, inapropiado sobrepaso de los controles por parte de la administración.

Conclusión

Mi conclusión se fundamenta con base en la evidencia obtenida sobre los asuntos descritos, y está sujeta a las limitaciones inherentes planteadas en este informe. Considero que la evidencia obtenida proporciona una base de aseguramiento razonable para fundamentar la conclusión que expreso a continuación:

Con base en el resultado de mis pruebas y en la evidencia obtenida, en mi opinión, los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Accionistas y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Propiedad Horizontal o de terceros que están en su poder, de acuerdo con lo requerido en el sistema de control interno implementado por la administración.

Álvaro Reyes Oviedo
Revisor Fiscal
T.P. 28263-T

9. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2019

Para la aprobación del presupuesto del año 2019, la Administración en primera instancia presenta a los propietarios las consideraciones generales o comunes, tenidas en cuenta para la elaboración de la propuesta:

- ❖ Se incrementa la tarifa del cobro por expensas comunes a partir del mes de enero de 2019, en un 3,18% de acuerdo al IPC
- ❖ El costo de operación mensual cobrado por Usuario Operador de Zona Franca de Santa Marta SAS, como administrador de la Zona Franca, aumenta de acuerdo al IPC en un 3,18% a partir del mes de enero de 2019.
- ❖ Los honorarios del Revisor Fiscal permanecen iguales que el año 2018, salvo que la Asamblea aprueba el incremento del mismo, de acuerdo al IPC.

La propuesta que presenta la Administración es:

- ❖ Incrementar la tarifa de las expensas comunes en un 12% a partir del mes de Abril de 2019. La tarifa pasará de \$312,40 a \$349,89 por metro cuadrado.
- ❖ Hacer el cobro retroactivo de los meses de enero a marzo de 2019, con la nueva tarifa.

Los copropietarios presentes en la reunión, solicitan al Administrador hacer los siguientes ajustes en el presupuesto presentado:

- ❖ No realizar el cobro retroactivo de los meses de enero a marzo de 2019, de acuerdo con el incremento a la tarifa de expensas comunes del 12% a partir del mes de abril 2019.
- ❖ Actualizar el costo de honorarios por concepto de Revisoría Fiscal, el cual será de acuerdo al salario mínimo de la vigencia correspondiente.
- ❖ A partir del mes de abril de 2019, realizar el cobro de cargo básico ó disponibilidad del agua por valor de \$20.000, a cada una de las áreas privadas de la Copropiedad, incluyendo los predios que se encuentran baldíos.

Con un 61,33% de los Copropietarios asistentes se APRUEBA la propuesta presentada por el Administrador, con la cual se obtiene una Utilidad Operacional de **-\$54.232.506**

10. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Se propone a los Asambleístas, las siguientes planchas para conformar el Consejo de Administración del año 2019:

❖ Plancha No.1

PRINCIPALES	SUPLENTE
INVERSIONES MILENIO SANTA MARTA SA	ZONA FRANCA BARRANQUILLA SA
CI INTERNATIONAL FUELS LTDA	INDUSERVICIOS SAS
ETANOL DEL MAGDALENA SAS	OXXE PETROLEUM CORPORATION SAS
ANCLA INTERNACIONAL SA	HWGHES & COMPANY SAS
RATTAN HOLDING SA	COMPUMAX COMPUTER SAS

❖ Plancha No.2

PRINCIPALES	SUPLENTES
INVERSIONES MILENIO SANTA MARTA S.A.	HUGHES & COMPANY SAS
CI INTERNATIONAL FUELS	INDUSERVICIOS ZONA FRANCA S.A.S.
ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA S.A.	ETANOLES DEL MAGDALENA SAS
RATTAN HOLDING S.A.	EDGAR MANRIQUE
INDUSERVICIOS ZONA FRANCA SAS	OXXE PETROLEUM CORPORATION SAS

Los Copropietarios presentes están de acuerdo con aprobar la Plancha No.1, no obstante el Sr. Jaime Ochoa, Representante del propietario CI International Fuels, manifiesta la relevancia de tener como miembros principales del Consejo de Administración, a los propietarios Ancla Internacional SA y Rattan Holding SA, con el fin de que los mismos tenga más sentido de pertenencia con la Zona Franca Santa Marta y así puedan saldar o cancelar la deuda que tienen vigente con la copropiedad.

11. ELECCIÓN Y ASIGNACIÓN DE HONORARIOS DEL REVISOR FISCAL

La Administración propone que la firma Rafael E. Molina & Asociados Contadores Públicos, ejerza las funciones de revisoría fiscal de la copropiedad para el período 2019, con un pago mensual equivalente al salario mínimo del año 2019, por valor de \$828.116 (antes de IVA).

La Asamblea General imparte la APROBACIÓN UNÁNIME a la propuesta en las condiciones expresadas.

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

12.1 PAGO DE EXPENSAS COMUNES A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Se solicita la aprobación de los Copropietarios para que a partir del mes abril de 2019, el cobro de las expensas comunes este ***exclusivamente*** en cabeza del Copropietario del predio. Para ello, cada copropietario deberá incluir en el contrato de arriendo que sostenga con un tercero el pago de las expensas comunes, el cual deberá estar sujeto a mantener las mismas tarifas que tiene la Administración de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Santa Marta.

Los Asambleístas APRUEBAN la propuesta del Administrador, sin embargo hacen la salvedad que la propuesta empezará a regir a partir del segundo semestre del año 2019, con el fin que cada propietarios pueda hacer los ajustes correspondientes.

12.2 MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO No.50 DEL REGLAMENTO DE PH

El Administrador solicita aprobación de los Copropietarios para modificar el Artículo No. 50 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Industrial Santa Marta, el cual menciona:

ARTICULO CINCUENTA (50°) SEGUNDA CONVOCATORIA Si convocada la asamblea general de propietarios ordinaria o extraordinaria, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se entenderá convocada una nueva reunión que se realizara el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a la siete de la noche (7:00 p.m.) la cual sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios o sus representantes, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes

Las modificaciones o cambios a realizar son:

- ❖ **Fecha para realizar segunda convocatoria:** Realizar una nueva reunión, en el lapso de tres (3) a siete (7) días hábiles siguientes al día de la convocatoria inicial.
- ❖ **Hora para realizar reunión en segunda convocatoria:** La hora para la reunión quedará a criterio del Administrador, quien informará posteriormente a los copropietarios en la respectiva convocatoria.

Los Copropietarios presentes en la reunión proponen realizar las modificaciones, no obstante se debe establecer un día y hora en específico. Así las cosas, el Artículo No.50 con las modificaciones sugeridas quedará de la siguiente forma:

ARTICULO CINCUENTA (50°) SEGUNDA CONVOCATORIA Si convocada la asamblea general de propietarios ordinaria o extraordinaria, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se entenderá convocada una nueva reunión que se realizara el quinto día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las diez de la mañana (10:00 a.m.) la cual sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios o sus representantes, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes.

Los Copropietarios asistentes APRUEBAN la modificación del Artículo No.50 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Zona Franca Industrial santa Marta.

12.3 OTRAS SOLICITUDES

Con un 61,33% de los Copropietarios de la Zona Franca Industrial Santa Marta, se imparte la APROBACIÓN UNÁNIME a las siguientes proposiciones o solicitudes:

- ❖ Aplicar una sanción disciplinaria equivalente al 25% del salario mínimo, a los copropietarios de la Zona Franca Industrial Santa Marta que no asistan a las reuniones de asamblea ordinaria y extraordinaria, sin previa justificación.
- ❖ Permitir que los propietarios morosos puedan asistir a las reuniones de asamblea, quienes tendrán voz, mas no voto.

- ❖ Delegar en el Consejo de Administración, las decisiones inherentes al desenglobe de los predios Patio No. 1 y Patio No.5 cuyos propietarios son Rattan Holding SA y Ancla Internacional SA, con el fin de establecer los mecanismos para que éstos puedan colocarse al día con sus obligaciones y así la Copropiedad pueda obtener los recursos.
- ❖ Delimitar y cercar el área común ubicada a un lado de la vía de salida de la Zona Franca Santa Marta y contigua a la carretera Troncal del Caribe, con el objeto de que personas ajenas a la Copropiedad puedan tomar posesión de esa área. Así mismo, si el Consejo de Administración lo considera conveniente, permitir que se realice el desenglobe.
- ❖ Facultar al Consejo de Administración para emprender las actividades que se requieran para la ejecución de la orden judicial de desalojo y posteriormente tomar la decisión para el desarrollo del área desalojada.
- ❖ Encargar al Consejo de Administración para que revise, evalúe y elabore la propuesta de adecuar el área externa de la Zona Franca Santa Marta, frente al predio Patio No.1, para la instalación de pautas publicitarias, con el fin de percibir unos ingresos adicionales para la copropiedad.

Una vez agotado el orden del día señalado en la convocatoria, se levanta la sesión siendo la 10:45 p.m.



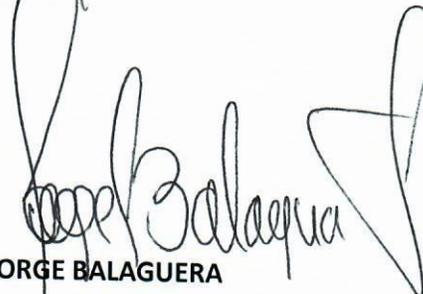
JAIME OCHOA MUÑOZ
Presidente Consejo Copropiedad



SANDRA SERRANO MELÉNDEZ
Secretaria



LUIS GUILLERMO REYES
Comisión para aprobar el Acta



JORGE BALAGUERA
Comisión para aprobar el Acta

230-2022 CONTESTACION DE DEMANDA PROCOSTA COMPANY

ECONTABLE ABOGADO <notificacionjudicialcontable@gmail.com>

Vie 28/04/2023 4:49 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Magdalena - Santa Marta <j04ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: econtableabogado@gmail.com <econtableabogado@gmail.com>



ECONTABLE S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

SEÑOR (A):

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA.

E. S. D.

RAD: 47001315300420220023000.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

DEMANDANTE: ANCLA INTERNACIONAL S.A.

DEMANDADO: COMERCIALIZADORA, TRANSPORTADORA Y DISTRIBUIDORA MULTISERVICIOS E INSUMOS DE LA COSTA PROCOSTA COMPANY S.A.S. y USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS SANTA MARTA S.A.S.

El suscrito **WILINGTHON PERIÑAN SALGUEDO**, mayor y vecino de la ciudad de Cartagena, e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogado titulado con T. P. No. 133.124 del C. S. de la J., actuando en mí calidad de apoderado judicial de la sociedad **PROCOSTA COMPANY S.A.S. identificada con NIT. No. 900.709.662-5**, con domicilio principal en la ciudad de Santa Marta y parte demandada dentro del proceso en referencia, muy respetuosamente me dirijo a su digno despacho, con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA** y presentar **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO** dentro del presente asunto, de acuerdo a lo siguiente:

I. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

Se deja constancia que el contrato de arrendamiento entre las partes termino de forma unilateral por parte del arrendatario en fecha treinta (30) de marzo del 2.023 y entregado materialmente al arrendador totalmente desocupado y en el estado en que se recibió según actas de entrega adjuntas.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: Parcialmente cierto, si bien es cierto, que la sociedad **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA S.A.S.** es la administradora y representante legal de la **ZONA FRANCA DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA**; no es nada cierto que tenga conocimientos del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL**; en cuanto, a que la empresa **USUARIOOPERADOR DE ZONA FRANCA DE SANTA MARTA** no hace parte de la relación contractual que existió entre **PROCOSTA COMPANY** y **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO CUARTO: Es cierto, pero debe aclararse que nunca entre las partes establecimos o pactamos el área específica que se debía ocupar en el inmueble, ya que, el área que se solicitó en arrendamiento era y fue en toda la relación contractual más que suficiente para la finalidad por la que se arrendo, que era el parqueo de vehículos de **PROCOSTA COMPANY**.

Tan es así, que nunca se estableció un área en específico a ocupar, que es el mismo demandante que menciona en el hecho Vigésimo Séptimo, lo siguiente:

(...) Si bien es cierto que en la cláusula décimo cuarta no expone los linderos del predio, estos figuran tácitamente en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble denominado patio No. 5 de la Zona Franca de Bienes y Servicios de la Ciudad de Santa Marta, ahora en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento en su parágrafo 1°. El inmueble se encuentra ubicado en una zona de mayor extensión, el área entregada en arriendo tiene MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, dentro del área mayor delimitada por los linderos del lote. (...)

Por tanto, una cosa son los linderos generales del predio, y otra los específicos de arrendamiento entre las partes. Mi representada **PROCOSTA COMPANY** jamás ocupó área diferente a la que se entregó en arrendamiento. Por tanto, no le asiste razón al demandante, **NO HAY PRUEBA** que demuestra una ocupación mayor a la que se recibió en arrendamiento.



AL HECHO QUINTO: Es cierto, no existe requerimiento alguno por parte de mi representada **PROCOSTA COMPANY** de necesidad de área diferente a la que se recibo en arrendamiento. No existe, por que menciona mi representada que el área en arriendo era más que suficiente para la finalidad por la que se arrendo (parqueo de vehículos).

AL HECHO SEXTO: Es cierto, no existe requerimiento alguno por parte de mi representada **PROCOSTA COMPANY** de necesidad de área diferente a la que se recibo en arrendamiento. No existe, por que menciona mi representada que el área en arriendo era más que suficiente para la finalidad por la que se arrendo (parqueo de vehículos).

Por tanto, esto es un aparte del contrato que en nada tiene que ver con la realidad de los hechos. Mi representada insiste en que **NO OCUPO** área diferente a la entregada en arrendamiento de 1.500 Mts2, máxime, cuando nunca se delimito entre las partes espacialmente la parte que ocuparían del predio los vehículos de **PROCOSTA COMPANY**.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto, no existe requerimiento alguno por parte de mi representada **PROCOSTA COMPANY** de necesidad de área diferente a la que se recibo en arrendamiento. No existe, por que menciona mi representada que el área en arriendo era más que suficiente para la finalidad por la que se arrendo (parqueo de vehículos).

Por tanto, esto es un aparte del contrato que en nada tiene que ver con la realidad de los hechos. Mi representada insiste en que **NO OCUPO** área diferente a la entregada en arrendamiento de 1.500 Mts2, máxime, cuando nunca se delimito entre las partes espacialmente la parte que ocuparían del predio los vehículos de **PROCOSTA COMPANY**.

AL HECHO OCTAVO: Es cierto.

AL HECHO NOVENO: Parcialmente cierto, si bien es cierto que se pacto que **PROCOSTA COMPANY** cancelara las expensas comunes de administración, como bien lo pago mi representada en toda la relación contractual entre las partes, como se demuestra en tabla adjunta; **NO ES CIERTO** que sea obligación del pago que fije para todos los efectos todos los usuarios instalados. Toda vez que, **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** le factura este concepto directamente al propietario, por tanto, era deber de **ANCLA INTERNACIONAL** notificarnos cualquier cambio, aumento, o disminución de las cuotas expensas de administración.

Esto es decidido mediante **ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS No. 11 (03-04-2.019)**

12. PROPOSICIONES Y VARIOS

12.1 PAGO DE EXPENSAS COMUNES A CARGO DE LOS COPROPIETARIOS

Se solicita la aprobación de los Copropietarios para que a partir del mes abril de 2019, el cobro de las expensas comunes este **exclusivamente** en cabeza del Copropietario del predio. Para ello, cada copropietario deberá incluir en el contrato de arriendo que sostenga con un tercero el pago de las expensas comunes, el cual deberá estar sujeto a mantener las mismas tarifas que tiene la Administración de la Zona Franca Industrial de Bienes y Servicios de Santa Marta.

Los Asambleístas APRUEBAN la propuesta del Administrador, sin embargo hacen la salvedad que la propuesta empezará a regir a partir del segundo semestre del año 2019, con el fin que cada propietarios pueda hacer los ajustes correspondientes.

AL HECHO DECIMO: Es cierto, y por parte de **PROCOSTA COMPANY** se cumplió con el pago total de las obligaciones contractuales que le correspondían desde el mes uno (1) hasta el último mes de contrato de arrendamiento.



AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto, tal como se acordó dentro del contrato de arrendamiento, era obligación del **ARRENDADOR** notificar cualquier tipo de aumento del canon de arrendamiento o expensas comunes, y en toda la relación contractual no recibió **PROCOSTA COMPANY** comunicación alguna. Lo anterior según acuerdo de las partes en la **CLAUSULA CUARTA en el PARAGRAFO 4:**

(...) PARAGRAFO 4: La renta podrá ser incrementada anualmente por el arrendador, de acuerdo al porcentaje autorizado legalmente. (...)

Por tanto, en caso de aumento, debió el **ARRENDADOR** notificar al **ARRENDATARIO**, caso que no ocurrió dentro del presente proceso.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto, se solicitará la presencia del perito a audiencia para efectos de contradecir el mismo.

Ahora bien, del informe aportado, nada se muestra del área total supuestamente ocupada por los vehículos de **PROCOSTA COMPANY**; Entre las partes, no se determinó espacialmente donde debería ocuparse el área recibida en arriendo para parqueo de vehículos de **PROCOSTA COMPANY**; El informe pericial no es concluyente, se habla de huellas de las llantas de vehículos para determinar la ocupación, cuando estas huellas derivan de la entrada y salida de vehículos, no existe prueba de tal ocupación en metros, siendo plenamente supositorio según los datos expuestos en el informe que se aportó.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No es cierto, tal como se ha venido explicando, mi representada **PROCOSTA COMPANY** no tuvo ni tiene más área de la contratada; por tanto, no era necesario notificar solicitud de ampliar área diferente a la de 1.500 Mts².

No existe prueba alguna de que **PROCOSTA COMPANY** ocupara más área de la que se contrató; a su vez, como se dijo anteriormente el área nunca se delimito espacialmente; por tanto, es imposible que de manera arbitraria y a interpretación del demandante se aduzca se tuvo la necesidad de ocupar más área de la que se contrató.

AL HECHO DECIMO SEXTO: No es cierto, y no es obligación **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** conocer o no que área ocupa exactamente **PROCOSTA COMPANY** dentro del predio de **ANCLA INTERNACIONAL S.A.**

Todo lo concerniente al contrato, se realizo entre las partes contratantes **ANCLA INTERNACION** y **PROCOSTA COMPANY**.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No es cierto, tal como se aportará con esta contestación, **PROCOSTA COMPANY** pago todo lo que legalmente estuvo obligado dentro del contrato de arrendamiento entre las partes, así:

- 01/11/2019 \$ 2.895.000,00
- 19/11/2019 \$ 2.895.000,00
- 10/01/2020 \$ 2.895.000,00
- 13/02/2020 \$ 2.895.000,00
- 30/04/2020 \$ 2.895.000,00
- 30/04/2020 \$ 2.895.000,00
- 5/08/2020 \$ 2.895.000,00
- 2/09/2020 \$ 2.895.000,00



➤ 9/10/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 17/11/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 10/12/2020	\$ 2.895.000,00
➤ 19/02/2021	\$ 5.790.000,00
➤ 19/03/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 23/04/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 25/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 25/05/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000,00
➤ 1/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 23/07/2021	\$ 2.895.000
➤ 30/08/2021	\$ 2.895.000
➤ 1/10/2021	\$ 5.790.000
➤ 2/11/2021	\$ 5.790.000
➤ 29/11/2021	\$ 2.895.000
➤ 17/12/2022	\$ 5.790.000
➤ 3/02/2022	\$ 2.895.000
➤ 8/04/2022	\$ 5.790.000
➤ 13/05/2022	\$ 2.895.000
➤ 16/06/2022	\$ 2.895.000
➤ 22/07/2022	\$ 2.895.000
➤ 26/08/2022	\$ 2.895.000
➤ 13/09/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/10/2022	\$ 2.895.000
➤ 18/11/2022	\$ 2.895.000
➤ 9/12/2022	\$ 2.895.000
➤ 25/01/2023	\$ 2.895.000
➤ 8/02/2023	\$ 2.895.000
➤ 13/04/2023	\$ 5.790.000

- Valores anteriores después de la retención legal correspondiente.

Referida información ya había sido aportada al demandante en respuesta a derecho de petición; y puede ser corroborada con **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** quien es quien recibió los pagos por autorización expresa dentro del contrato de **ANCLA INTERNACIONAL**.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: No es cierto, tal como se menciona anteriormente **ANCLA INTERNACIONAL** no notifico en toda la relación contractual aumento alguno al canon de arrendamiento fijado; ni mucho menos que hubo aumento o no de las expensas de administración, siendo que era al propietario que se le facturaba directamente según disposición de asambleísta en donde obviamente hace parte el demandante.

Por tanto, no le asiste razón al demandante en lo mencionado; ni mucho menos existe notificación de aumento al arrendatario, por tanto, mi representado **PROCOSTA COMPANY** pago lo que le correspondía en toda la relación contractual. Así se expreso en el contrato:

- **CLAUSULA CUARTA** en el **PARAGRAFO 4:**

(...) PARAGRAFO 4: La renta podrá ser incrementada anualmente por el arrendador, de acuerdo al porcentaje autorizado legalmente. (...)

AL HECHO DECIMO NOVENO: No le asiste razón al demandante; al no tener más área de la que se entrego en arriendo, no es dable pretender que se le pague cantidad de dinero diferente a la acordada en el contrato de arrendamiento.



Fíjese que no hay documento alguno que suscribieren las partes para el arrendamiento de más área; y por tanto según disposiciones contractuales debió realizarse en caso de requerir mas área, de la cual no se requirió en toda la relación contractual.

AL HECHO VIGESIMO: No es cierto, según lo expresado en hechos anteriores.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No es cierto, se ha insistido que era el **ARRENDADOR** que conocía de antemano si existió o no aumento expensas de administración, y en caso de que si, debió informar y/o notificar inmediatamente al **ARRENDATARIO** de tal aumento; ya que, como se explico anteriormente, la **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** factura estos conceptos directamente al propietario y no al tenedor del inmueble, máxime, cuando lo que se tenía era un área parcial y no la totalidad de ocupación del predio; por tanto, es ilógico que mi representada **PROCOSTA COMPANY** cancelara mas de lo que legalmente le correspondía, y sin que existiera notificación al respecto.

Adicional a lo anterior, tal cual como se mencionó en el contrato, y era conocimiento de las partes que según el numeral 3 de la **DECIMA PRIMERA** se mencionó:

(...) sin embargo el arrendador conoce y acepta que el predio tiene algunas deudas de administración y de impuestos pendientes que además de no afectar el uso de la propiedad, se entiende que el arrendador está buscando soluciones a estas obligaciones, para cumplir con esta cláusula y con la normalización legal y administrativa del bien. (...)

Por tanto, es desleal y desequilibrado pretender que mi representado reconozca o conozca valores exactos que se le facturan, cuando es sabido que el arrendador tenia deudas por estos conceptos con la ZONA FRANCA.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto, no se menciona exactamente a que hecho se relaciona; por tanto, es imposible que los demandados se pronuncien de lo anterior.

No menciona el demandante a que mantenimientos se refiere, por tanto desconoce mi representada a que debe referirse exactamente.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: No es cierto, de acuerdo a todo lo mencionado anteriormente, a que daños se refiere el demandante; no existe ni siquiera relacionado algún daño ocasionado al aquí demandante, es más, esta acción está encaminada a resarcir daños derivados de incumplimientos del contrato; pero, no se describe que daño se ocasiono al demandante; máxime, que no le asiste razón en nada de lo mencionado; el demandante pretende unilateralmente disponer obligaciones a las partes, sin existir documento suscrito por las partes diferente al contrato de arrendamiento.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: Parcialmente cierto, el aquí demandante pretendió unilateralmente terminar la relación contractual por supuestos incumplimientos; de lo cual, se le menciono por parte de **PROCOSTA COMPANY** que no le asistía razón de lo pretendido; y en efecto se invito al dialogo; pero en vista de las pretensiones de la contraparte no se llevo a un acuerdo.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: Es cierto, y nos ratificamos en los hechos antes expuestos al respecto.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: No es un hecho, es una apreciación del abogado al contrato suscrito. Pero esto demuestra aún más, que es imposible hablar de incumplimiento en el presente asunto; por cuanto, no se estableció entre las partes espacialmente la ubicación de los 1.500 Mts²; y al estar en un predio de mayor extensión era necesario para predicar que mi representada ocupaba o no más área que la arrendada, máxime, cuando el uso era el parqueo de vehículos que entran y salían diariamente y por largos periodos, puesto que **PROCOSTA COMPANY** se dedica al transporte terrestre de líquidos derivados del petróleo.



II. ALAS DECLARACIONES. Y CONDENAS:

Señor Juez, está plenamente demostrado, que **PROCOSTA COMPANY** pago en toda la relación contractual lo que legalmente le correspondía y pactado dentro de **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL** suscrito por **ANCLA INTERNACIONAL S.A.** y **PROCOSTA COMPANY**; por tanto, no le asiste razón al demandante en sus pretensiones; Mi representado **PROCOSTA COMPANY** jamás ocupó más área de la recibida en arrendamiento, y por no haber ocurrido, no existe prueba al respecto.

A su vez, tampoco se le notificó aumento alguno respecto de los cánones de arrendamiento o expensas de administración.

Por lo que, es claro, y se puede concluir con toda la fuerza legal, que mi representada **PROCOSTA COMPANY**; cumplió cabalmente el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** objeto de este litigio; y por consiguiente, Señor Juez, me **OPONGO A TODAS Y A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES TANTO PRINCIPALES COMO SUBSIDIARIAS** solicitadas por el apoderado judicial del demandante, ya que carecen de fundamentos de hecho y de derecho.

I.- EXCEPCION DE MERITO O DE FONDO DE FALTA DETERMINACION DE AREA ENTREGADA EN ARRIENDO SOBRE INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION.

La presente excepción de merito o de fondo esta llamada a prosperar su señoría, teniendo en cuenta que revisado el contrato de arrendamiento comercial objeto de este proceso de fecha primero (1) de octubre del año 2.019 se puede concluir claramente que **NUNCA** se delimitó materialmente por linderos, y medidas a ocupar por parte de **PROCOSTA COMPANY** en referencia al parque de vehículos; teniendo claro, que mi representada jamás ocupó más área que la que se recibió en arriendo; y por la cual se pago en toda la relación contractual.

Tan es así, que es la misma parte demandante quien expresa den el hecho **VIGESIMO SEPTIMO** lo siguiente:

(...) Si bien es cierto que en la cláusula décimo cuarta no expone los linderos del predio, estos figuran tácitamente en el certificado de libertad y tradición del bien inmueble denominado patio No. 5 de la Zona Franca de Bienes y Servicios de la Ciudad de Santa Marta, ahora en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento en su parágrafo 1°. El inmueble se encuentra ubicado en una zona de mayor extensión, el área entregada en arriendo tiene MIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, dentro del área mayor delimitada por los linderos del lote. (...)

A su vez, debo precisar, que si bien es cierto el área entregada en arriendo corresponde a 1.500 Mts² ubicados dentro de del predio denominado patio No. 5 ubicado en la Zona Franca Industrial y Comercial de Santa Marta (Magdalena) los mismos **no han sido delimitados física y materialmente desde el inicio del contrato**, por lo que, sería apresurado y erróneo sin pruebas al respecto asegurar lo malintencionadamente mencionado en la demanda, máxime, cuando **no existe un solo aviso o notificación por parte de ustedes en donde mencione que se está usando u ocupando área mayor a la entregada en arrendamiento.**

Según la descripción del área entregada en arrendamiento según la cláusula segunda del contrato establece:

(...) Mediante el presente contrato, el ARRENDADOR concede el uso y goce, por un lapso de seis (6) meses prorrogables de la Carrera Troncal del Caribe Vía a Gaira en la Zona Franca Industrial de Santa Marta, identificado como Patio No. 5, cuyo número de matrícula inmobiliaria es 080-87182 cuyos linderos se determinan en la cláusula decima cuarta de este contrato. El ARRENDATARIO, con la firma del presente contrato, deja constancia de que lo recibe a satisfacción a título de tenedor arrendatario. (...)

En cuanto a los apartes de la cláusula decima cuarta, nada se menciona de los linderos o medidas del área entregada física y materialmente dentro del predio de mayor extensión en arriendo.



Por lo que su señoría, **no le asiste razón al demandante**, y, por ende, debe de concederse y tenerse como probada la presente excepción de mérito y de fondo, y por consiguiente **negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiaria.**

II. EXCEPCION DE MERITO O DE FONDO DE INEXISTENCIA DE HECHO PARA APLICACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL:

La presente excepción de mérito o de fondo de **INEXISTENCIA DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** esta llamada a prosperar su señoría, con fundamento directo a lo anotado en la excepción anterior, máxime, cuando mi representada **PROCOSTA COMPANYY** cumplió con los pagos de arrendamiento y valores por expensas de administración según lo acordado en el contrato de arrendamiento.

El aquí demandante, asegura que se le causaron daños contractuales por parte **PROCOSTA COMPANYY**; pero no demuestra ninguno de los supuestos hechos que le causaron daños; es decir, no demuestra que mi representada ocupaba más área de terreno que la que recibió en arrendamiento; y es imposible que sea así, primeramente porque para la necesidad que se contrató, no era necesario ocupar más área (parqueadero de vehículos) ni mucho menos espacialmente se determino en que zonas u áreas se debían parquear los vehículos de propiedad de **PROCOSTA COMPANYY**; mi representada jamás requirió área adicional por tanto, no es dable se le requiera unilateralmente el pago de mas valor por canon de arrendamiento.

Consecuente a lo anterior, y pese a que no hay pruebas de los supuestos hechos de incumplimiento por parte **PROCOSTA COMPANYY**; tampoco hay prueba de los supuestos daños ocasionados al demandante; no existe un solo requerimiento por parte de ANCLA en toda la relación contractual referente a áreas, linderos, aumentos etc.

Por lo que su señoría, **no le asiste razón al demandante**, y, por ende, debe de concederse y tenerse como probada la presente excepción de mérito y de fondo, y por consiguiente **negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, tanto principales como subsidiaria.**

III. EXCEPCIÓN DE MERITO O DE FONDO GENÉRICA:

Además de las excepciones propuestas en el presente escrito, propongo la denominada excepción genérica, en virtud de la cual, deberán declararse probadas las excepciones que, no habiendo sido expresamente enunciadas, resulten probadas en el proceso y se funden en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente litigio.

Por consiguiente, pido al señor juez, conforme a lo dispuesto en el artículo 282 del CGP, reconocer oficiosamente las demás excepciones que resulten probadas a lo largo del proceso.

III. PRUEBAS Y ANEXOS:

1.- DOCUMENTALES: Téngase como pruebas documentales las aportadas dentro del proceso su señoría, tales como:

- 1.1.- Copia de respuesta de fecha 21 de octubre del año 2.021.
- 1.2. Copia de estado de cuenta entregado a la demandante el 21 de octubre del año 2.021.
- 1.3. Oficio de Terminación del contrato de arrendamiento de 27 de marzo del año 2.023.
- 1.4. Copia Acta de Entrega del área de arrendamiento en fecha 14-04-2.023.



ECONTABLE S.A.S.
ASESORIAS JURIDICAS



Asesoría Jurídica, Civil, Laboral, Comercial y Familia
Asesoría Tributarias y Contable - Contabilidad Sistematizada

2. INTERROGATORIO DE PARTE: Que debe absolver el representante legal del demandante, la sociedad **ANCLA INTERNACIONAL S.A**, a través de su representante legal y/o a quien haga sus veces al momento del interrogatorio, en su calidad de demandante en el procedo de referencia, para que en la calidad expresada responda los sendos interrogatorios que oralmente le formularé sobre lo relacionado con los hechos aquí narrados.

3. INSPECCION JUDICIAL: Se solicita se sirva a fijar fecha y hora para llevar a cabo inspección judicial del terreno objeto de esta demanda; y determinar la inexistencia de demarcación de área de 1.500 Mts 2 y del estado del inmueble.

IV. **NOTIFICACIONES y/o DOMICILIO:**

El suscrito recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en el Centro, Plaza de la Aduana, Edificio Andian, Piso 5, Oficina 502, de la ciudad de Cartagena, del departamento de Bolívar.

Correo Electrónico: notificacionjudicialecontable@gmail.com y econtableabogado@gmail.com

A la Demandante y el Demandado las conocidas dentro del proceso.

Del señor Juez,

Atentamente,

WILINGTHON PERIÑAN SALGUEDO
C. C. No. 9.096.617 de Cartagena.
T. P. No. 133124 del C. S. de la J.



Willingthon Períñan <econtableabogado@gmail.com>

REF: TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE AREA PARCIAL (1500M2) DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO PATIO No. 5 UBICADO EN LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE SANTA MARTA.

Gerencia Procosta <gerencia@procosta.com.co>
Para: Hernando Ramirez <hramirez@cervezaancla.com>
Cc: gerencia@uozfsm.com
Cco: econtableabogado@gmail.com

27 de marzo de 2023, 14:38

Santa Marta, Magdalena, 27 de marzo de 2.023

SEÑORES
ANCLA INTERNACIONAL S.A.
Dr. HERNANDO RAMIREZ BAEZ.
Representante Legal
Ciudad
hramirez@cervezaancla.com

Estimado Dr. Ramírez, Cordial Saludo,

Nos permitimos adjuntar oficio de notificación relacionado con el ítem de la referencia.

Cordialmente,

Atentamente,

ELVI ENRIQUE MEJIA SIMONDS.

Rep. Legal.
PROCOSTA COMPANY S.A.S.

 **Oficio Procosta Company SAS - Ancla Internacional - Terminacion Contrato de Arrendamiento 27032023.pdf**
261K

PAGOS ARRIENDO PROCOSTA CON ANCLA INTERNACIONAL

<i>Canon Mes</i>	<i>FACTURA No.</i>	<i>Valor</i>	<i>IVA</i>	<i>TOTAL</i>	<i>RETENCION</i>	<i>ADMON ZF (1500M2)</i>	<i>NETO A PAGAR</i>	<i>vr pagado ancla</i>	<i>vr pag zona franca industrial</i>	<i>fecha de pago</i>
1 *OCT/19	221	\$ 3.000.000	\$ 570.000	\$ 3.570.000	\$ 105.000	\$ -	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	1/11/2019
2 *NOV*19	222	\$ 3.000.000	\$ 570.000	\$ 3.570.000	\$ 105.000	\$ -	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	19/11/2019
3 *DIC/19	223	\$ 3.000.000	\$ 570.000	\$ 3.570.000	\$ 105.000	\$ -	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	10/01/2020
4 *ENE/20	225	\$ 3.000.000	\$ 570.000	\$ 3.570.000	\$ 105.000	\$ -	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	13/02/2020
5 *FEB/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	30/04/2020
6 *MAR/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	30/04/2020
7 *ABR/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	05/08/2020
8 *MAYO/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	02/09/2020
9 *JUN/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	09/10/2020
10 *JUL/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	17/11/2020
11 *AGO/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	10/12/2020
12 *SEP/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	19/02/2021
13 *OCT/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	19/02/2021
14 *NOV/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	19/03/2021
15 *DIC/20	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	23/04/2021
16 *ENE/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	25/05/2021
17 *FEB/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	25/05/2021
18 *MAR/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	1/07/2021
19 *ABR/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	1/07/2021
20 *MAY/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	23/07/2021
21 *JUN/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	30/08/2021
22 *JUL/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	01/10/2021
23 *AGO/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	01/10/2021
24 *SEP/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	Pendiente de pago
25 *OCT/21	NO SE HA RECIBIDO FACTURA	\$ 3.000.000	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 105.000	\$ 570.000	\$ 3.465.000	\$ 570.000	\$ 2.895.000	Pendiente de pago
		\$ 75.000.000	\$ 2.280.000	\$ 77.280.000	\$ 2.625.000	\$ 11.970.000	\$ 86.625.000	\$ 14.250.000	\$ 72.375.000	

NOTA: LOS PERIODOS DONDE EL ARRENDADOR NO EMITIO LA CORRESPONDIENTE FACTURA NO SE PROCEDIO CON EL PAGO DEL CORRESPONDIENTE IVA DEL CANON YA QUE PARA QUE SU TRATAMIENTO SEA APLICABLE A LA DEDUCIBILIDAD COMO MAYOR VALOR DEL COSTO O EN SU DEFECTO PUDIERA DARSE TRATAMIENTO COMO IMPUESTO DESCONTABLE SOBRE EL IVA GENERADO SE DEBE CONTAR CON LA CORRESPONDIENTE FACTURA FISICA DONDE SE DISCRIMINE EL CORRESPONDIENTE IVA.

SEÑORES:

ANCLA INTERNACIONAL S.A.

Dr. ANDRES ALBERTO SANCHEZ LARA.

Apoderado.

E. S. M.

Asunto: Respuesta Misiva de TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR INCUMPLIMIENTO.

La suscrita **DIANA MILENA PIÑEROS DIAZ**, mayor de edad, e identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de representante legal de la empresa **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** y como **ARRENDATARIA** dentro de contrato de arrendamiento de área parcial dentro del predio denominado patio No. 5 ubicado en la Zona Franca Industrial y Comercial de Santa Marta (Magdalena) suscrito con **ANCLA INTERNACIONAL S.A.** de fecha primero (1) de octubre de 2019, me dirijo a ustedes con el fin de dar respuesta a su misiva de **Terminación Unilateral del Contrato de Arrendamiento** antes mencionado, en los siguientes términos:

Primero. Se menciona por ustedes, que su misiva de terminación unilateral del contrato, se encuentra fundamentado en los siguientes puntos:

- a) Presunto incumplimiento en la Ocupación de área mayor a la entregada y pagada en arrendamiento.
- b) Presunto incumplimiento en el no pago parcial de la cuota de administración correspondiente al uso de 1.500mts².
- c) Presunto incumplimiento en el no pago del incremento en el precio del canon de arrendamiento anual.

De lo anterior, debo precisar antes que todo, que no es plausible aplicar unilateralmente la terminación del contrato de arrendamiento en mención, sin antes demostrarse los presuntos incumplimientos mencionados en su misiva, del que, se aclara no se ajustan a los hechos reales de la relación contractual entre las partes.

Segundo. En lo referente a los puntos por ustedes puestos en conocimiento, debo precisar, que si bien es cierto el área entregada en arriendo por ustedes corresponde a 1.500 Mts² ubicados dentro de del predio denominado patio No. 5 ubicado en la Zona Franca Industrial y Comercial de Santa Marta (Magdalena) los mismos no han sido delimitados física y materialmente desde el inicio del contrato, por lo que, sería apresurado asegurar un incumplimiento referente a la ubicación o área ocupada por mi representada, máxime, cuando no existe un solo aviso o notificación por parte de ustedes en donde mencione que se esta usando u ocupando área mayor a la entregada en arrendamiento. Sin contar, que según la descripción del área entregada en arrendamiento según la clausula segunda del contrato establece:

*(...) Mediante el presente contrato, el ARRENDADOR concede el uso y goce, por un lapso de seis (6) meses prorrogables de la Carrera Troncal del Caribe Vía a Gaira en la Zona Franca Industrial de Santa Marta, identificado como Patio No. 5, cuyo numero de matricula inmobiliaria es 080-87182 **cuyos linderos se determinan en la clausula decima cuarta de este contrato.** El ARRENDATARIO, con la firma del presente contrato, deja constancia de que lo recibe a satisfacción a titulo de tenedor arrendatario. (...)* (Negrilla y Cursiva Fuera del Texto Original)

En cuanto a los apartes de la clausula decima cuarta, nada se menciona de los linderos o medidas del área entregada física y materialmente dentro del predio de mayor extensión en arriendo. De acuerdo a lo anterior, se invita a que las partes revisen el área entregada en arriendo y determinar y lindero física y materialmente el área entregada en arriendo.

Tercero. En relación al presunto no pago de cuota de administración es de aclarar, que mi representada, si ha cancelado lo correspondiente a este concepto como se observa en el estado de cuenta adjunto, por lo que, no es nada cierto el no pago de mi representada manifestado por ustedes en su misiva.

Debiendo aclarar que ustedes como arrendadores no han emitido factura alguna referente a estos conceptos desde el pasado mes de febrero del año 2.020 como se evidencia en el estado de cuenta adjunto. Y, por lo tanto, por expresa disposición de las normas tributarias, mi representada no puede, ni debe pagar a ustedes el impuesto IVA hasta tanto no se emita la factura correspondiente.

Aclarando igualmente, que la administración es quien factura lo correspondiente a las expensas comunes de administración al propietario del bien inmueble, y no al arrendatario del **área parcial**, por lo que, debió el arrendatario informar cualquier aumento o eventualidad referente a este concepto. Del que se resalta que tal cual como se menciona en el contrato, era conocimiento de las partes que según el numeral 3 de la DECIMA PRIMERA se mencionó:

(...) sin embargo el arrendador conoce y acepta que el predio tiene algunas deudas de administración y de impuestos pendientes que además de no afectar el uso de la propiedad, se entiende que el arrendador está buscando soluciones a estas obligaciones, para cumplir con esta cláusula y con la normalización legal y administrativa del bien. (...)

Por lo que, es claro, que, en caso de aumento en el valor de las expensas comunes, o canon de arrendamiento, o para efectos del pago del IVA, se debió de informar a mi representada y/o emitir la factura correspondiente.

Cuarto. En cuanto al ultimo presunto incumplimiento, es claro que a mi representada no se le ha avisado, ni siquiera facturado aumento alguno con respecto al valor del canon de arrendamiento, por lo tanto, mi representada ha venido cancelando el valor pactado por las partes como canon de arrendamiento, sin que, exista reparo por ustedes de lo anterior.

Y según lo contemplado en el parágrafo cuarto de la cláusula cuarta, precisamente del precio de arrendamiento, se establece:

(...) La renta podrá ser incrementada anualmente por el arrendador, de acuerdo al porcentaje autorizado legalmente. (...)

Por lo que, en caso aumento debió avisarse a mi representada del mismo.

En razón de todo lo anterior, mi representada **no ha incumplido** condición alguna dentro de la relación contractual de arrendamiento, y por consiguiente, se le invita a que, a través del dialogo se subsane cualquier mal entendido existente entre las partes, y poder continuar con las excelentes relaciones comerciales.

Atentamente,



DIANA MILENA PIÑEROS DIAZ
Rep. Legal.
PROCOSTA COMPANY S.A.S.
ARRENDATARIO

**ACTA DE ENTREGA FORMAL Y MATERIAL DE AREA PARCIAL EN ARRENDAMIENTO
DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO PATIO 5, UBICADO EN LA ZONA FRANCA
INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE SANTA MARTA
(MAGDALENA)**

CONTRATO SUSCRITO ENTRE ANCLA INTERNACIONAL S.A. – PROCOSTA COMPANY S.A.S.

ARRENDADOR: ANCLA INTERNACIONAL S.A.

NIT. 900.062.726-9.

ARRENDATARIO: PROCOSTA COMPANY S.A.S.

NIT. 900.709.662

A los catorce (14) días del mes de abril del año 2.023 se lleva a cabo la presente acta, la cual tiene como fin Hacer la Entrega **Material y Formal** de forma libre y voluntaria, en razón de la **TERMINACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de fecha primero (1) de octubre del año 2.019 sobre área de terreno de **MIL QUINIENTOS (1.500 M2)** metros cuadrados dentro del predio ubicado en Carretera Troncal del Caribe Vía a Gaira en la **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE SANTA MARTA**, identificado como **PATIO No. 5**, cuyo numero de matricula inmobiliaria es 080-87182.

La entrega se hace como cumplimiento a la comunicación de terminación de contrato de arrendamiento de forma unilateral por parte del arrendatario desde el pasado treinta y uno (31) de marzo del año 2.023; en donde se comunico que en uso de las facultades legales y contractuales del **ARRENDATARIO** el área recibida en arrendamiento ya no era necesaria, y por tanto, se terminaba unilateralmente el contrato a partir del 31-03-2.023.

Por tanto:

1. Se procede a realizar la verificación del área en arrendamiento; y quienes asisten a esta diligencia de entrega, dejan constancia de encontrarse el terreno totalmente desocupado, limpiado, y sin presencia alguna del **ARRENDATARIO**.
2. Que no hay presencia de vehículos o maquinaria dentro del área de propiedad de **PROCOSTA COMPANY S.A.S.** como **ARRENDATARIO**.
3. Que de **PROCOSTA COMPANY** en calidad de **ARRENDATARIO** no le asistía el pago de **SERVICIOS PUBLICOS**; en razón de que el área era utilizada como parqueadero.



4. Que se recibió por parte del **ARRENDADOR** correo electrónico el día de hoy, 14 de abril del año 2.023, en donde informa que por motivos de no tener domicilio en Colombia recibirá el área en arrendamiento el próximo jueves 20 de abril de 2023 ya que necesita unos días para coordinar con la persona que en su nombre realizara el recibo del área.
5. Con base en lo manifestado en el numeral 4 y dado la imposibilidad del **ARRENDADOR** de hacer presencia en la fecha convocada por el **ARRENDATARIO** para la entrega formal y material del área, se procede a levantar por los asistentes, el presente **ACTA** en donde consta el estado de desocupación y entrega por parte de **PROCOSTA COMPANY** del área en el mismo estado que se recibió, entendiéndose que queda en la fecha de manera oficial a disposición y uso del **ARRENDADOR**; de igual forma se deja constancia en esta acta que en la fecha informada por el **ARRENDADOR** que podrá recibir el área, haremos el respectivo acompañamiento ratificando lo aquí expresado. Se adjunta registro fotográfico a la fecha 14/04/2023.
6. Se anexa a la presente **ACTA** constancia de **PAGO** de los **ULTIMOS** tres (3) canones de arrendamiento; por tanto, se deja constancia que a la fecha no existe pago pendiente de canones de arrendamiento.

Para constancia se firma la presente, a los catorce (14) días del mes de abril del año 2.023 en la ciudad de Santa Marta, del departamento de Magdalena, en el lugar de la entrega a la hora acordada, por sus asistentes en fe y constancia de lo aquí manifestado.

FIRMA DE QUIEN ENTREGA


C.C. No. 72132520 
ARRENDATARIO – AUTORIZADO.



FIRMA DE QUIEN RECIBE

EN NOMBRE DE ANCLA INTERNACIONAL S.A.
C.C. No.
ARRENDADOR.

EN CALIDAD DE TESTIGOS A LA DILIGENCIA Y ESTADO DE AREA ENTREGADA.

Sandra Serrano H.

TESTIGO

x

C.C. No. 3672242

Yidio Vanegas V.

TESTIGO

x

C.C. No. 92514159

Empresa: PROCOSTA COMPANY SAS **Nit:** 900709662
Usuario: Diana Piñeros

8 de Febrero de 2023 2:53:03 PM
Dirección IP: 190.242.46.102

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: miércoles, 08 de febrero de 2023 - 12:04 PM



Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

Bancolombia NIT 890903938-8

PROCOSTA COMPANY SAS

NIT: 900709662

FECHA: 08/02/2023

Entidad	BANCOLOMBIA
Producto Beneficiario	16781667513
Identificación Beneficiario	900062726
Tipo de Identificación	1
Nombre del Beneficiario	ANCLA INTERNACIONA
Tipo de Producto	Ahorros
Tipo de Transacción	37
Valor	570,000.00
Oficina de Entrega	0
Referencia	
Lugar de Pago	
Número de Celular	
Fecha Aplicación	2023/02/08
E-mail	
Identificación del Autorizado	
Estado del Pago:	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE

[Regresar](#)

Empresa: PROCOSTA COMPANY SAS **Nit:** 900709662
Usuario: Diana Piñeros

8 de Febrero de 2023 2:51:31 PM
Dirección IP: 190.242.46.102

Su última entrada a la Sucursal Virtual Empresas fue el: miércoles, 08 de febrero de 2023 - 12:04 PM



Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

Bancolombia NIT 890903938-8

PROCOSTA COMPANY SAS

NIT: 900709662

FECHA: 08/02/2023

Entidad	BANCO DE BOGOTA
Producto Beneficiario	564586642
Identificación Beneficiario	900527943
Tipo de Identificación	3
Nombre del Beneficiario	ZF INDUSTRIAL DE B
Tipo de Producto	Corriente
Tipo de Transacción	27
Valor	2,895,000.00
Oficina de Entrega	0
Referencia	
Lugar de Pago	
Número de Celular	
Fecha Aplicación	2023/02/08
E-mail	
Identificación del Autorizado	
Estado del Pago:	POR APLICAR EN ENTIDAD DE ACH

[Regresar](#)

RESUMEN DE TRANSACCIÓN

CÓDIGO DE TRANSACCIÓN	105041
FECHA DE LA TRANSACCIÓN	13/04/2023 10:56:08 A. M.
TIPO DE TRANSACCIÓN	TRANSFERENCIA EXTERNA
TIPO DE IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	NIT
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	9007096625
NOMBRE DEL CLIENTE	PROCOSTA COMPANY SAS
TIPO DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO	NIT
IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO	9000627269
NOMBRE DEL BENEFICIARIO	ANCLA INTERNACIONAL
NÚMERO DE CUENTA	16781667513
BANCO DESTINO	BANCOLOMBIA
VALOR DE LA TRANSACCIÓN	\$ 1.140.000
ESTADO	APROBADA

RESUMEN DE TRANSACCIÓN

CÓDIGO DE TRANSACCIÓN	105042
FECHA DE LA TRANSACCIÓN	13/04/2023 10:59:23 A. M.
TIPO DE TRANSACCIÓN	TRANSFERENCIA EXTERNA
TIPO DE IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	NIT
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	9007096625
NOMBRE DEL CLIENTE	PROCOSTA COMPANY SAS
TIPO DE IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO	NIT
IDENTIFICACIÓN DEL BENEFICIARIO	9005279438
NOMBRE DEL BENEFICIARIO	ZF INDUSTRIAL DE BIENES
NÚMERO DE CUENTA	564586642
BANCO DESTINO	BANCO DE BOGOTA
VALOR DE LA TRANSACCIÓN	\$ 5.790.000
ESTADO	APROBADA



Santa Marta, 13 de abril del año 2.023

Señores:

ANCLA INTERNACIONAL S.A.

NIT. No. 900.062.726-9

ARRENDADOR.

E. S. M.

Cordial Saludo,

Dando alcance a su comunicado de fecha once (11) de abril del año en curso; y de la manera más atenta, les informo que para el día de mañana, viernes catorce (14) de abril del 2.023 a las 11:30 am, se estará realizando la entrega **FORMAL y MATERIAL** del inmueble objeto de arrendamiento, en razón de la terminación del contrato de arrendamiento, el pasado treinta y uno (31) de marzo del año 2.023.

El inmueble será entregado totalmente desocupado, y limpiado en el mismo estado en que fue recibido en arrendamiento; por tanto, solicito amablemente se designe por parte de ustedes a un funcionario acreditado y autorizado para suscribir y verificar el estado en que se entregara el área recibida en arrendamiento; del que igualmente se le solicito la presencia a funcionario de la **ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE BIENES Y SERVICIOS DE SANTA MARTA** para que en calidad de **TESTIGO**, de constancia y fe de la entrega del inmueble y/o área totalmente desocupada.

Es deber mencionar que, a la fecha no se había recibido respuesta por parte de ustedes para la entrega formal y material del área recibida en arrendamiento, habiendo comunicado la terminación del contrato por una justa causa legal desde el pasado veintisiete (27) de marzo del año 2.023.

En esperas de contar con su colaboración y acompañamiento como lo norma la ley, para realizar la entrega **FORMAL y MATERIAL** del área recibida en arrendamiento por parte de ustedes.

Atentamente,



ELVI ENRIQUE MEJIA SIMONDS.

Rep. Legal

PROCOSTA COMPANY S.A.S.



Willingthon Períñan <econtableabogado@gmail.com>

COMUNICADO ENTREGA FORMAL Y MATERIAL AREA ARRIENDO ANCLA-PROCOSTA

Gerencia Procosta <gerencia@procosta.com.co>
Para: Hernando Ramirez <hramirez@cervezaancla.com>
Cc: gerencia@uozfsm.com
Cco: econtableabogado@gmail.com

13 de abril de 2023, 10:21

Santa Marta, Magdalena, 13 de abril de 2.023

SEÑORES
ANCLA INTERNACIONAL S.A.
Dr. HERNANDO RAMIREZ BAEZ.
Representante Legal
Ciudad
hramirez@cervezaancla.com

Estimado Dr. Ramírez, Cordial Saludo,

Nos permitimos adjuntar comunicado relacionado con el ítem de la referencia.

Cordialmente,

Atentamente,

ELVI ENRIQUE MEJIA SIMONDS.

Rep. Legal.
PROCOSTA COMPANY S.A.S.

 **COMUNICADO ENTREGA MATERIAL AREA ARRIENDO ANCLA-PROCOSTA.pdf**
416K



Santa Marta, Magdalena, 27 de marzo de 2.023

SEÑORES
ANCLA INTERNACIONAL S.A.
Dr. HERNANDO RAMIREZ BAEZ.
Representante Legal
Ciudad
hramirez@cervezaancla.com

REF: TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE AREA PARCIAL (1500M2) DENTRO DEL PREDIO DENOMINADO PATIO No. 5 UBICADO EN LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DE SANTA MARTA.

Estimado Dr. Ramírez, Cordial Saludo,

De conformidad con lo establecido en la **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA, Numeral 2, literal C**, nos permitimos notificarle nuestra decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento de la referencia.

C) EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente contrato de manera discrecional o injustificada en cualquier momento sin estar obligado a pagar indemnización alguna al ARRENDADOR a excepción de los canones causados, Solo se requerirá una comunicación en los mismos términos del Parágrafo 4 de la cláusula Segunda de este contrato, esta notificación debe corresponder a un plazo no mayor a treinta (30), es decir, que se pueda notificar con 8, 15 , 20, 25 o 30 días de anticipación en relación a la fecha de terminación.

Con base en lo anterior se cancelaran los canones causados hasta el 31 de marzo de 2023.

Muy agradecidos, esperando en una nueva oportunidad poder contar con su apoyo

Cordialmente,

Atentamente,

ELVI ENRIQUE MEJIA SIMONDS.
Rep. Legal
PROCOSTA COMPANY S.A.S.