

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Lunes 10 de Abril del 2023

HORA: 3:57:16 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; NICOLAS GALVIS PIEDRAHITA, con el radicado; 202300040, correo electrónico registrado; abogado.nicolas.galvis@gmail.com, dirigido al JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivo Cargado
Contestacionydemandas.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230410155735-RJC-17670



Lunes, 10 de abril de 2023.

Señora,

JUEZ CUARTA CIVIL MUNICIPAL

REFERENCIA: Contestación de la demanda.
DEMANDANTE: **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ.**
DEMANDADOS: **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**
YUDILMA OSSA CASTRO
DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA.
RADICACIÓN: No. 2023-00040.

A su despacho, su señoría, hago llegar la presente contestación, actuando en nombre del Sr. **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 18.397.907, domiciliado en Manizales, Caldas y quien reside en la Calle 39A No. 18A-43, así como en nombre de la Sra. **YUDILMA OSSA CASTRO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 24.853.386, domiciliada en Palestina, Caldas y quien reside en la Calle 8 #6-08, y en nombre de la Sra. **DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 9.846.815, domiciliado en Manizales, Caldas y quien reside en la Calle 51E No. 20-14, quienes han conferido poder especial a mi persona, **NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA**, abogado identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.234.769 de Manizales, portador de la Tarjeta Profesional No. 388.783 del Consejo Superior de la Judicatura, y residente de la ciudad de Manizales, en la Calle 12 No. 8-22, para que en su nombre y representación ejerza su defensa técnica y demás acciones jurisdiccionales relativas al conflicto suscitado con la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ**.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

Sobre el primero: No es cierto, toda vez que los arrendatarios llevan más de una década ocupando el bien, frente a lo cual han podido constituir el *Good Will* del establecimiento que allí ha operado por varios años y alrededor del cual se sostienen económicamente a sí mismos y a su familia.

- Sobre el segundo:** Es parcialmente cierto, toda vez que, como se probará mediante documento, los arrendatarios iniciaron su relación jurídica con el propietario del bien desde el 1 de abril de 2012. El contrato de arrendamiento al que se hace referencia es presumiblemente un doloso intento de inducir a error a mis poderdantes para hacer ver como que no adquirieron el derecho de renovación del contrato de arrendamiento estipulado en el Artículo 518 del Código de Comercio.
- Sobre el tercero:** Es cierto.
- Sobre el cuarto:** Es cierto.
- Sobre el quinto:** No es cierto, los arrendatarios llevan años cumpliendo diligentemente con su obligación del pago del canon, sobre esto se aportarán los soportes correspondientes.
- Sobre el sexto:** Los arrendatarios se encuentran al día con los pagos relativos a los servicios públicos propios de la ocupación del bien.
- Sobre el séptimo:** Esto no es un hecho, es una conclusión que le está vedada a la demandante por corresponder exclusivamente a una facultad jurisdiccional, por ello no hay pronunciamiento.
- Sobre el octavo:** Es cierto.
- Sobre el noveno:** No es cierto, toda vez que los arrendatarios continúan comercializando licores y consumibles similares, sin embargo, debido a la evolución del mercado y de la costumbre mercantil, en negocios como los estanquillos se comenzaron a comercializar otro tipo de pequeños productos, tales como *vapeadores*, cargadores, estuches para celulares y otros, que no afectan sustancialmente el objeto principal de su actividad comercial; en ese sentido no se ha incumplido con lo estipulado por las partes.
- Sobre el décimo:** Es parcialmente cierto, por cuanto la arrendadora no debió de autorizar el cambio de destinación del local comercial, porque este no ocurrió, y por ello no se incumplió con el contrato de arrendamiento.
- Sobre el décimo primero:** Esto no es un hecho, es una conclusión que le está vedada a la demandante por corresponder exclusivamente a una facultad jurisdiccional, por ello no hay pronunciamiento.
- Sobre el décimo tercero:** Esto no es un hecho relevante y que se relacione con el objeto de la demanda, no hay pronunciamiento.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES:

- Sobre la primera:** Nos oponemos totalmente, por cuanto no existe mora en el pago ni cambio de destinación del local, sin embargo, respecto del contrato de arrendamiento, consideramos que este debe de ser rescindido o en su defecto resuelto, para lo cual propondremos demanda de reconvención en escrito separado.
- Sobre la segunda:** Nos oponemos completamente.
- Sobre la tercera:** *Ídem.*
- Sobre la cuarta:** Nos oponemos de manera total, por cuanto consideramos que las costas procesales deben correr de cuenta de la demandante y en nuestro favor, por procurar que su demanda sea un vehículo procesal para perpetrar su mala fe.
- Sobre la quinta:** Nos oponemos porque como se acreditará, los arrendatarios no solo no incumplieron el contrato de arrendamiento, sino que quien lo ha incumplido parcialmente es la arrendadora.
- Sobre la sexta:** Esta no es una pretensión, es una imposición que la parte demanda pretendía hacerle irrespetuosamente a su señoría y a mis prohijados, en ese sentido, no hay pronunciamiento.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Pago debido:

Que se sustenta en el hecho de que, durante más de una década, los arrendatarios han cumplido responsable y disciplinadamente con su obligación de pago del canon, sin embargo, debido a los recientes cobros injustificados y reajustes amañados que exige la demandante, mis prohijados prefirieron retener el pago de su obligación hasta cuando se fijaran judicialmente el monto y forma de los pagos. Sin embargo, como se soportará en el acápite probatorio, con los respectivos recibos de pago, mis clientes se encuentran al día con el canon y en todo caso, si su retraso pudiera tomarse como incumplimiento, estaría cobijado dentro de la figura del mutuo disenso tácito, pues como se demostrará aquí y con la demanda de reconvención, la demandante también ha incumplido con sus obligaciones, pero esta sí de una manera gravosa.

Temeridad y mala fe:

Por cuanto la demandante reiterativamente ha emprendido acciones reprochables en la búsqueda de que mis prohijados desocupen el local comercial en disputa, ello por fuera de la normativa en materia comercial, que es de carácter imperativo y además, ha inducido a error de manera dolosa a mis clientes para que accedieran a estipulaciones contractuales nocivas y leoninas, como una en la cual fijaban como término para el desahucio el de tres meses, cuando claramente ese derecho no se regula por una norma dispositiva o supletiva, más aun teniendo en cuenta los derechos que los demandados han adquirido por el largo paso del tiempo que se viene surtiendo desde que

tomaron el local comercial en arrendamiento. Así pues, la parte demandante pretende que este proceso sea un vehículo que le permita perpetrar sus intenciones carentes de buena fe. Téngase como sustento de esto el Artículo 79 del Código General del Proceso que indica:

“Artículo 79. Temeridad o mala fe

Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

[...]

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.”

Incumplimiento de la arrendadora por no garantizar el pleno goce de lo arrendado:

Que se probará con motivo de las obras que la arrendadora lleva realizando desde 2021 en el local comercial arrendado por mis clientes y que los ha conducido a variar constantemente el espacio que ocupan, reduciendo los ingresos propios de su actividad comercial y generándoles incluso daños como el producido por un hurto acontecido en el local para el 19 de mayo de 2021 y que se tratará y probará de mejor manera en la demanda de reconvencción.

Al respecto, la honorable Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado acerca del deber del arrendador de garantizar el goce de lo arrendado de la siguiente manera:

“Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.”

Derecho de renovación del contrato de arrendamiento:

Derecho que adquirieron mis prohijados conforme con lo estipulado en el Artículo 518 del Código de Comercio y que constituye una garantía para la persistencia del negocio. Pese a que la demandante ha procurado por distintos medios que mis demandantes no ejerzan ese derecho, incluso mediante estipulaciones contractuales, las normas en la materia son de carácter imperativo por virtud de lo dispuesto en el Artículo 524 del Código de Comercio.

Respecto de la protección de los derechos de los arrendatarios, reforzados por el tiempo, la honorable Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de esta manera:

“(iii) El grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo, factor que juega un papel superlativo; de tal modo que, si un negocio perdura, supone por regla que ha logrado estabilidad y sentado las bases para su crecimiento.

La situación, además de representar la buenandanza de la relación negocial, comporta una expectativa probable de que el establecimiento permanecerá y progresará.

Con ello se torna constante una dinámica exponencial. Se maximiza el intercambio de bienes y servicios, se generan empleos, incrementa la clientela, los arrendadores sostienen su ingreso, se posiciona la empresa y el mercado financiero interviene a través de préstamos, que le otorgan al comerciante posibilidades de inversión y expansión.”¹

¹ Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2500-2021.

Prescripción y excepción genérica:

Le solicito amablemente que, si percibe respecto de aquí pedido, que operó el fenómeno de la prescripción extintiva u otro hecho que constituyan una excepción, esta sea declarada en nuestro favor.

FUNDAMENTO JURÍDICO:

- Artículo 1626 y s.s. del Código Civil.
- Artículo 79 del Código General del Proceso.
- Artículo 518 y s.s. del Código de Comercio.
- Artículo 282 del Código General del Proceso.
- Sentencia SC2500-2021 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

HECHOS EN LOS QUE SE FUNDAMENTAN LAS EXCEPCIONES:

1. Desde el 1 de abril de 2012, mis poderdantes tomaron en arrendamiento el local comercial ubicado en la Carrera 23 No. 27-43 del centro de Manizales; suscribiendo contrato para ese fin con **MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.**, con NIT No. 0900194008-5.
2. En el local comercial indicado mis clientes erigieron un establecimiento de comercio cuya enseña es **ESTANQUILLO DE LA 23** y se identifica con la matrícula mercantil No. 151264 de la **CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES**.
3. Desde aquel momento, hasta ahora, el establecimiento de comercio ha persistido, constituyendo su propio *Good Will*, acumulando una clientela constante y convirtiéndose en la principal fuente de ingresos para sus arrendatarios, alrededor de la cual han establecido un estilo de vida determinado.
4. Para el primero de mayo de 2021, apelando a la buena fe los arrendatarios, la Sra. **GÓMEZ**, los constriñó para firmar un nuevo contrato de arrendamiento, pese a que ya había un contrato vigente que llevaba varios años renovándose automáticamente.
5. En el nuevo contrato de arrendamiento se estipuló, por ejemplo, que:
*“Al vencimiento del plazo inicial, este contrato se renovará automáticamente por periodos iguales, siempre que el **ARRENDADOR** no solicite la restitución al **ARRENDATARIO** por escrito con tres (3) meses de antelación a la finalización del plazo de la renovación [...]”*
 Pretendiendo de esa manera que los arrendatarios no tenían derecho a la renovación del contrato por haber ocupado el bien desde hace mucho más que dos años.
6. Además del nuevo contrato, de buena fe, los arrendatarios suscribieron un *otro sí* con la arrendadora el 11 de noviembre de 2021, puesto que ella pretendía realizar obras en la propiedad, obras que ya habían iniciado previo a la firma de este y que a la fecha no han concluido.

7. La obra iniciada por la propietaria del bien no contaba con licencia de construcción desde su inicio, toda vez que esta se expidió mediante RESOLUCION No 22-1-0056-RE/LC del 17 de febrero de 2022, de esa manera, la Sra. **GÓMEZ** incurrió en culpa grave o lata por poner en riesgo la integridad de los arrendatarios y sus bienes al realizar una construcción sin el cumplimiento de la normatividad en la materia.
8. Las adecuaciones y modificaciones en mención han generado un detrimento en los ingresos del establecimiento de comercio; también, debido a la nimia seguridad y aseguramiento de los bienes almacenados en el local con ocasión de las obras estructurales que se estaban realizando sin aprobación de la autoridad respectiva, los arrendatarios fueron víctimas de un hurto, hecho relevante que se tratará con mayor amplitud en la demanda de reconvencción.
9. Fruto de diversos cobros irregulares y demás requerimientos chantajistas de parte de la arrendadora a los arrendatarios como exigencias por concepto de pago de horas extras y recargos al personal que presta la seguridad en el local, los arrendadores retuvieron los cánones surtidos desde el recibo de la demanda impetrada por la contraparte, a fin de que el monto y modo de pago de estos fueran fijados por su señoría y así evitar malentendidos.
10. Actualmente el goce de la cosa arrendada se ha visto afectado notablemente por las intervenciones estructurales realizadas por la arrendadora.

PETICIÓN:

En mérito de lo aquí expuesto, le solicitamos respetuosamente, su señoría, que declare probadas las excepciones que proponemos y en ese sentido, no acceda a lo pretendido por la demandante.

NOTIFICACIONES:

Del apoderado de los demandados:

- **Correo electrónico:** abogado.nicolas.galvis@gmail.com
- **Dirección física:** Calle 12 #8-22, en Manizales, Caldas.
- **Celular:** 313 699 2762.

De los demandados:

YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO:

- **Correo electrónico:** yovaniocampo78@hotmail.com
- **Dirección física:** Calle 39A No. 18A-43, en Manizales, Caldas.
- **Celular:** 310 747 6995.

YUDILMA OSSA CASTRO:

- **Correo electrónico:** yudilma311619@gmail.com

- **Dirección física:** Calle 8 #6-08, en Palestina, Caldas.

DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA:

- **Correo electrónico:** doran_77@hotmail.com
- **Dirección física:** Calle 51E No. 20-14, en Palestina, Caldas.

PRUEBAS:

Respetuosamente le solicito que, para probar las excepciones propuestas, declare y practique las siguientes pruebas:

Documentales:

1. Cuatro recibos de consignación a la cuenta de ahorros de la demandada correspondientes al pago de los últimos tres cánones de arrendamiento.
2. Contrato de arrendamiento celebrado entre mis poderdantes y **MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A** para demostrar que estos se encuentran ocupando el bien desde hace más de una década.
3. Certificado de matrícula mercantil No. 151264 correspondiente al establecimiento de comercio con enseña **ESTANQUILLO DE LA 23**.
4. 5 imágenes que buscan acreditar que la realización de obras de parte de la arrendadora ha impedido el goce de la cosa arrendada.
5. 2 imágenes que buscan probar que actualmente, debido a las obras de la arrendadora, el establecimiento de comercio no ha podido fijar su aviso publicitario.
6. Un audio enviado por la demandante en donde realiza cobros injustificados a los arrendadores a través de sus trabajadores.
7. 3 videos que buscan acreditar que las obras realizadas por la demandada facilitaron la ocurrencia de un hurto en detrimento del patrimonio de mis poderdantes:
 - Archivo denominado *video 1*: En donde se observa a dos sujetos ingresando a la edificación en la que se encuentra el local comercial.
 - Archivo denominado *video 2*: En donde se observa a los dos sujetos dentro del edificio aprovechando las brechas que había dejado la obra.
 - Archivo denominado *video 1*: En donde se observa a los dos hombres sustrayendo dinero y objetos del establecimiento.

Testimoniales:

1. Interrogatorio de parte a la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ** en lo relativo a los hechos que sustentaron su demanda y los que fundamentan las excepciones propuestas.
2. Declaración de parte rendida por el Sr. **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO** a fin de que exprese lo que conoce sobre los hechos que dieron lugar a la demanda en su contra y la respectiva contestación de esta.

3. Testimonio de **DANIELA OSSA CASTRO** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.053.866.348 y puede ser contactada en la Carrera 5 No. 7-38, en Villamaría, Caldas, o en el celular No 313 701 0390 para que declare sobre la actividad comercial del establecimiento de comercio, la duración de la ocupación de parte de mis clientes y las obras que se vienen realizando en el local comercial.
4. Testimonio de **JHON ANDERSON HERNÁNDEZ OCAMPO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.097.400.416 y puede ser contactado en la Carrera 10D No. 48A-23, e Manizales, Caldas o en el celular No. 323 956 7542, para que declare sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda y la demanda en reconvención.
5. Testimonio de **ANDRÉS MAURICIO ARIAS OCAMPO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.053.820.244 y puede ser contactado en la Calle 45G No. 12D-15, en Manizales, Caldas o en el celular No 304 556 8718, para que declare sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda y la demanda en reconvención.
6. Testimonio de **DIDIER ANTONIO MARÍN MURILLO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 75.086.586 y que puede ser contactado en la Carrera 25 #19-54, en Manizales, o en el celular 314 303 2891, para que declare respecto de las obras que la Sra. **GÓMEZ** viene realizando en el local comercial.
7. Testimonio técnico de **MAURICIO SALAZAR SALAZAR**, contador, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 10.265.569 y puede ser contactado en la Calle 20A No. 21-25, en Manizales, Caldas, o en el celular No 310 420 9456, para que declare sobre su conocimiento respecto del lucro cesante en el que se ha visto inmerso el establecimiento de comercio con ocasión de las obras de la arrendadora.

De oficio:

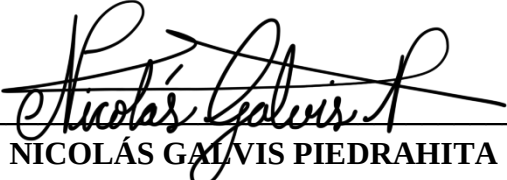
1. Amablemente su señoría, le solicito que practique la inspección judicial al local comercial objeto del litigio, a fin de que verifique la actividad comercial que allí se desarrolla y el estado del edificio debido a las obras iniciadas por su propietaria.

ANEXOS:

1. Demanda en reconvención.
2. Poder de representación conferido por **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**.
3. Poder de representación conferido por **YUDILMA OSSA CASTRO**.
4. Poder de representación conferido por **DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA**.
5. Copia informal de mi tarjeta profesional.
6. Los medios de prueba documentales señalados en el acápite probatorio.



Agradezco la atención prestada,
E.S.D.
Atte.



NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA
Apoderado del demandado
C.C. 1.007.234.769
T.P. 388.783



Manizales, lunes 10 de abril de 2023.

Señora,
JUEZ CUARTA CIVIL MUNICIPAL.

E.S.D.

REFERENCIA: Demanda de reconvención.
RECONVENIDA: **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ.**
DEMANDADOS: **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**
YUDILMA OSSA CASTRO
DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA.
RADICACIÓN: No. 2023-00040.

A su despacho, su señoría, hago llegar la presente demanda, actuando en nombre del Sr. **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 18.397.907, domiciliado en Manizales, Caldas y quien reside en la Calle 39A No. 18A-43, así como en nombre de la Sra. **YUDILMA OSSA CASTRO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 24.853.386, domiciliada en Palestina, Caldas y quien reside en la Calle 8 #6-08, y en nombre de la Sra. **DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 9.846.815, domiciliado en Manizales, Caldas y quien reside en la Calle 51E No. 20-14, quienes han conferido poder especial a mi persona, **NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA**, abogado identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.234.769 de Manizales, portador de la Tarjeta Profesional No. 388.783 del Consejo Superior de la Judicatura, y residente de la ciudad de Manizales, en la Calle 12 No. 8-22, para que en su nombre y representación ejerza su defensa técnica y demás acciones jurisdiccionales relativas al conflicto suscitado con la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ**.

El sustento de la demanda es el siguiente:

1. HECHOS:

1. Desde el 1 de abril de 2012, mis poderdantes tomaron en arrendamiento el local comercial ubicado en la Carrera 23 No. 27-43 del centro de Manizales; suscribiendo contrato para ese fin con **MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.**, con NIT No. 0900194008-5 con un término de duración de un año.
2. En el local comercial indicado mis clientes erigieron un establecimiento de comercio cuya enseña es **ESTANQUILLO DE LA 23** y se identifica con la matrícula mercantil No. 151264 de la **CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES**.
3. Desde aquel momento, hasta ahora, el establecimiento de comercio ha persistido, constituyendo su propio *Good Will*, acumulando una clientela constante y convirtiéndose en la principal fuente de ingresos para sus arrendatarios, alrededor de la cual han establecido un estilo de vida determinado.
4. Para el primero de mayo de 2021, apelando a la buena fe los arrendatarios, la Sra. **GÓMEZ** los constriñó para firmar un nuevo contrato de arrendamiento, pese a que ya había un contrato vigente que llevaba varios años renovándose automáticamente.
5. En el nuevo contrato de arrendamiento se estipularon cláusulas leoninas como:
*“Al vencimiento del plazo inicial, este contrato se renovará automáticamente por periodos iguales, siempre que el **ARRENDADOR** no solicite la restitución al **ARRENDATARIO** por escrito con tres (3) meses de antelación a la finalización del plazo de la renovación [...]”*
 Pretendiendo de esa manera que los arrendatarios no tenían derecho a la renovación del contrato por haber ocupado el bien desde hace mucho más que dos años.
6. Además del nuevo contrato, de buena fe, los arrendatarios suscribieron un *otro sí* con la arrendadora el 11 de noviembre de 2021, puesto que ella pretendía realizar obras en la propiedad, obras que a la fecha no han concluido.
7. Las obras en mención han generado un detrimento en los ingresos del establecimiento de comercio; mientras que para los años 2018 y 2019 las utilidades del establecimiento fueron de 23 y 38 millones de pesos respectivamente y que, para el 2020 a causa de la pandemia de Covid-19 estas disminuyeron a 16 millones de pesos, para el 2021, pese al restablecimiento y crecimiento de la economía nacional, a causa de las modificaciones y alteraciones que sufrió el local las utilidades no ascendieron de nuevo de los 16 millones de pesos, cifra que incluso para el 2022 disminuyó a 15 millones de pesos.
8. Si se toma como referencia las utilidades del establecimiento para el 2018, que fueron incluso menos productivas que las del año siguiente, se podría concluir entonces que el lucro cesante del establecimiento durante los años 2021 y 2022 fue de alrededor de 13 millones de pesos.
9. Debido a la nimia seguridad y aseguramiento de los bienes almacenados en el local con ocasión de las obras estructurales que se estaban realizando, los arrendatarios fueron víctimas de un hurto. La conducta ilícita fue perpetrada el 19 de mayo de 2021, entre las 2 y 3 de la mañana, por dos sujetos quienes aprovecharon las brechas estructurales que tenía la edificación y hurtaron los siguientes elementos:

Elemento	Valor aproximado
Dinero en efectivo	\$ 1'560.000 (un millón quinientos sesenta mil) pesos
Efectivo de la caja	\$ 3'200.000 (tres millones doscientos mil) pesos
Recipiente con monedas	\$ 700.000 (setecientos mil) pesos
Teléfonos celulares	\$ 1'000.000 (un millón) de pesos
Mercancía	\$ 600.000 (seiscientos mil) pesos
Total	\$ 7'060.000 (siete millones sesenta mil) pesos

10. La responsable de la obra, Sra. **GÓMEZ**, se negó a responder solidariamente por los daños al patrimonio del establecimiento con ocasión de la construcción.
11. Para la fecha de la ocurrencia del hurto la obra no contaba con licencia de construcción, toda vez que esta se expidió mediante RESOLUCION No 22-1-0056-RE/LC del 17 de febrero de 2022, de esa manera, la Sra. **GÓMEZ** incurrió en culpa grave o lata por poner en riesgo la integridad de los arrendatarios y sus bienes al realizar una construcción sin el cumplimiento de la normatividad en la materia.

2. PRETENSIONES:

En virtud de los hechos presentados, le solicito respetuosamente, su señoría, que haciendo uso de la sana crítica obligue la demandada en los siguientes términos:

1. Que se rescinda el contrato celebrado entre las partes el día primero de mayo de 2021 o en su defecto, producto del incumplimiento de parte de la arrendadora de este, el contrato se resuelva judicialmente.
2. Que se condene a la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ** a pagar por concepto de daño emergente la suma de 7'060.000 (siete millones sesenta mil) pesos.
3. Que se condene a la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ** a pagar por concepto de lucro cesante la suma de 13'000.000 (trece millones) de pesos.
4. Que la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ** sea condenada a pagar |costas procesales.

3. JURAMENTO ESTIMATORIO:

Conforme con el Artículo 206 del Código General del proceso, los demandantes en reconvencción aseveran bajo la gravedad del juramento que la cuantía de lo pretendido fue estimada de manera razonable.

4. FUNDAMENTO Y RAZONES DE DERECHO:

De la demanda en reconvención:

Regulada por el artículo 371 del estatuto procesal, en donde se indica que podrá formularse dentro del término de traslado de la demanda para que, procediendo la acumulación, pueda resolverse por el mismo juez en el mismo proceso.

De la rescisión del contrato:

Las nulidades absolutas y relativas están encapsuladas en el Artículo 1741 del Código Civil, las relativas son aquellas que se generan en vicios distintos al objeto y causa ilícitas y a la falta de cumplimiento de solemnidades propias del negocio jurídico.

El Artículo 508 del mismo código estipula como vicios de consentimiento el error, la fuerza y el dolor. Las dos causales que se configuran en este caso serían la de error de parte de mis poderdantes, por desconocer los alcances de la convención que estaban suscribiendo y confiar de buena fe en la arrendataria y dolo de parte de la Sra. **GÓMEZ** por pretender evidentemente el deterioro de los derechos adquiridos por los arrendatarios, induciéndolos a su renuncia, a pesar de que las normas que regulan la materia son de carácter imperativo y no dispositivo o supletivo, por mandato del Artículo 524 del Código de Comercio.

Asimismo el Artículo 1741 del Código Civil contempla también que la declaratoria de la nulidad relativa da derecho a la rescisión del contrato, cuya consecuencia a la luz del Artículo 1746 es la restitución al estado previo a la existencia del acuerdo, de manera que en el caso que nos ocupa, la consecuencia sería que frente a la rescisión del contrato de arrendamiento nulo, reviviría su vigencia el contrato suscrito por mis prohijados desde el 1 de abril de 2012, que venía renovándose automáticamente desde aquella fecha y alrededor del cual mis clientes han adquirido los derechos relativos a su condición de arrendadores de un local comercial.

De la resolución del contrato:

Prevista en el Artículo 1546, que prevé frente al incumplimiento de una de las partes, que la otra esté habilitada para solicitar judicialmente la resolución del contrato, cuyos efectos radican en la extinción de la convención con efectos retroactivos y el derecho de pedir restituciones mutuas. En este caso, frente al grave incumplimiento de parte de la arrendadora, tanto por la realización de obras sin el cumplimiento de los estándares debidos, como por la obstaculización del goce de los arrendatarios de la cosa arrendada, se habilita para que el contrato se resuelva, y en ese sentido se retrotraiga lo convenido para que retorne la vigencia del contrato de arrendamiento anterior.

De la culpa grave:

Estipulada en el Artículo 63 del Código Civil como aquella “*que consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las personas negligentes o de poca prudencia suelen emplear en sus negocios propios*”, que se configura de parte de la Sra. **GÓMEZ** por cuanto decidió iniciar obras en el edificio arrendado por mis poderdantes aún sin cumplir con los estándares propios que debe de obedecer una obra civil, tal y como es la obtención de una licencia de construcción, hecho frente a lo cual afortunadamente a pesar del riesgo la integridad física de los ocupantes del local no fue afectada, sin embargo, a causa de esto sí se causó un daño al establecimiento y a los arrendatarios por cuanto aprovechando el estado del edificio delincuentes accedieron fácilmente a este para cometer un hurto.

Del incumplimiento por no garantizar el goce de la cosa arrendada:

Jurisprudencialmente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de justicia, en Sentencia con radicación 2500 de 2021, estableció las siguientes obligaciones que tiene el arrendador de un local comercial y que consideramos fueron incumplidas reiterativamente por la Sra. **GÓMEZ**, estas son:

“(i) Unas, previstas en los numerales 2º y 3º del artículo 1982 del Código Civil. La primera, manda preservar y sostener la cosa arrendada “en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”; esto es, del buen funcionamiento del establecimiento de comercio. La segunda, dispone “librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce” del bien.

Por un lado, debe conservar la cosa en condiciones que le permitan al arrendatario usar, disfrutar o explotar plenamente el aludido bien mercantil, incluyendo, todos los bienes materiales o los inmateriales que se le aúnan; los cuales, en conjunto mejoran, fortalecen y sirven a la función destinada. Por el otro, debe repeler todo acto externo que pueda alterar, ora transitoria, ya definitivamente el goce pacífico del negocio.

(ii) Esas obligaciones, en los términos del artículo 1603 ejúsdem, deben cumplirse con la corrección dimanante de la buena fe que campea en toda la actividad negocial.

[...]

(iii) El grado de intensidad de protección del goce de la cosa arrendada aumenta en virtud del tiempo, factor que juega un papel superlativo; de tal modo que, si un negocio perdura, supone por regla que ha logrado estabilidad y sentado las bases para su crecimiento. La situación, además de representar la buenandanza de la relación negocial, comporta una expectativa probable de que el establecimiento permanecerá y progresará. Con ello se torna constante una dinámica exponencial. Se maximiza el intercambio de bienes y servicios, se generan empleos, incrementa la clientela, los arrendadores sostienen su ingreso, se posiciona la empresa y el mercado financiero interviene a través de préstamos, que le otorgan al comerciante posibilidades de inversión y expansión.

[...]”

De la responsabilidad civil contractual:

Teniendo en cuenta la naturaleza culpabilista que tiene la responsabilidad civil en Colombia, se tiene entonces que, como la arrendadora no garantizó que la obra iniciada cumpliera con los estándares mínimos y que, a causa de ello, en virtud de la culpa lata, los arrendatarios sufrieron de un daño emergente con ocasión de un hurto, la responsabilidad civil, que recae sobre la arrendadora, como responsable de la obra y del pleno aseguramiento de la cosa arrendada, es de carácter contractual. La responsabilidad surgida de la obstaculización en el ejercicio del goce pleno de la cosa arrendada, que viene provocando un cese en el lucro del establecimiento de comercio, es también imputable a la arrendadora, con ocasión del incumplimiento del contrato de arrendamiento conforme con las obligaciones que se derivan de la naturaleza de ese negocio jurídico. Ambos conceptos de daño, que se suscitaron en este caso, están regulados en el Artículo 1614 del Código Civil.

5. COMPETENCIA:

Por la naturaleza del asunto es usted competente, señora juez, para conocer de este proceso.

6. PRUEBAS:

Por su conducencia, pertinencia y utilidad para este proceso, le solicito respetuosamente que decrete y practique los mismos medios de prueba solicitados en la contestación de la demanda, que son:

Documentales:

1. Cuatro recibos de consignación a la cuenta de ahorros de la demandada correspondientes al pago de los últimos tres cánones de arrendamiento.
2. Contrato de arrendamiento celebrado entre mis poderdantes y **MILLÁN Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A** para demostrar que estos se encuentran ocupando el bien desde hace más de una década.
3. Certificado de matrícula mercantil No. 151264 correspondiente al establecimiento de comercio con enseña **ESTANQUILLO DE LA 23**.
4. Informe técnico de la **SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL** sobre las obras realizadas en el inmueble arrendado.
5. Informe técnico del contador **MAURICIO SALAZAR SALAZAR** sobre los balances e ingresos del establecimiento de comercio.
6. 5 imágenes que buscan acreditar que la realización de obras de parte de la arrendadora ha impedido el goce de la cosa arrendada.

7. 2 imágenes que buscan probar que actualmente, debido a las obras de la arrendadora, el establecimiento de comercio no ha podido fijar su aviso publicitario.
8. Un audio enviado por la demandante en donde realiza cobros injustificados a los arrendadores a través de sus trabajadores.
9. 3 videos que buscan acreditar que las obras realizadas por la demandada facilitaron la ocurrencia de un hurto en detrimento del patrimonio de mis poderdantes:
 - Archivo denominado *video 1*: En donde se observa a dos sujetos ingresando a la edificación en la que se encuentra el local comercial.
 - Archivo denominado *video 2*: En donde se observa a los dos sujetos dentro del edificio aprovechando las brechas que había dejado la obra.
 - Archivo denominado *video 1*: En donde se observa a los dos hombres sustrayendo dinero y objetos del establecimiento.

Testimoniales:

1. Interrogatorio de parte a la Sra. **DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ** en lo relativo a su posición como arrendadora del local comercial y responsable de las obras que allí se realizan.
2. Declaración de parte rendida por el Sr. **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO** a fin de que exprese lo que conoce sobre los hechos que dieron lugar a la demanda en su contra y la respectiva contestación de esta.
3. Testimonio de **DANIELA OSSA CASTRO** identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.053.866.348 y puede ser contactada en la Carrera 5 No. 7-38, en Villamaría, Caldas, o en el celular No 313 701 0390 para que declare sobre la actividad comercial del establecimiento de comercio, la duración de la ocupación de parte de mis clientes y las obras que se vienen realizando en el local comercial.
4. Testimonio de **JHON ANDERSON HERNÁNDEZ OCAMPO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.097.400.416 y puede ser contactado en la Carrera 10D No. 48A-23, e Manizales, Caldas o en el celular No. 323 956 7542, para que declare sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda y la demanda en reconvención.
5. Testimonio de **ANDRÉS MAURICIO ARIAS OCAMPO**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.053.820.244 y puede ser contactado en la Calle 45G No. 12D-15, en Manizales, Caldas o en el celular No 304 556 8718, para que declare sobre los hechos que sustentan la contestación de la demanda y la demanda en reconvención.
6. Testimonio de **DIDIER ANTONIO MARÍN MURILLO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 75.086.586 y que puede ser contactado en la Carrera 25 #19-54, en Manizales, o en el celular 314 303 2891, para que declare respecto de las obras que la Sra. **GÓMEZ** viene realizando en el local comercial.

7. Testimonio técnico de **MAURICIO SALAZAR SALAZAR**, contador, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 10.265.569 y puede ser contactado en la Calle 20A No. 21-25, en Manizales, Caldas, o en el celular No 310 420 9456, para que declare sobre su conocimiento respecto del lucro cesante en el que se ha visto inmerso el establecimiento de comercio con ocasión de las obras de la arrendadora.

De oficio:

- Amablemente su señoría, le solicito que practique la inspección judicial al local comercial objeto del litigio, a fin de que verifique la actividad comercial que allí se desarrolla y el estado del edificio debido a las obras iniciadas por su propietaria.

7. ANEXOS:

1. Poder de representación conferido por **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**.
2. Poder de representación conferido por **YUDILMA OSSA CASTRO**.
3. Poder de representación conferido por **DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA**.
4. Copia informal de mi tarjeta profesional.
5. Los medios de prueba documentales señalados en el acápite probatorio.
6. El audio y los videos mencionados en el acápite probatorio serán enviados al correo electrónico del juzgado.

8. NOTIFICACIONES:

Del apoderado de los demandados:

- **Correo electrónico:** abogado.nicolas.galvis@gmail.com
- **Dirección física:** Calle 12 #8-22, en Manizales, Caldas.
- **Celular:** 313 699 2762.

De los demandados:

YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO:

- **Correo electrónico:** yovaniocampo78@hotmail.com
- **Dirección física:** Calle 39A No. 18A-43, en Manizales, Caldas.
- **Celular:** 310 747 6995.

YUDILMA OSSA CASTRO:

- **Correo electrónico:** yudilma311619@gmail.com
- **Dirección física:** Calle 8 #6-08, en Palestina, Caldas.

DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA:



- **Correo electrónico:** doran_77@hotmail.com
- **Dirección física:** Calle 51E No. 20-14, en Manizales, Caldas

De la señora juez,
Atentamente,

NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA
Apoderado de los demandantes en reconvención
C.C. 1.007.234.769
T.P. 388.783

Re: Poder especial

1 mensaje

Nicolás Galvis <abogado.nicolas.galvis@gmail.com>

10 de abril de 2023, 14:41

Para: Yovani Alberto Ocampo Castro <yovaniocampo78@hotmail.com>

Buen día, acepto el poder conferido

**GALVIS
PIEDRAHITA**

Abogado

abogado.nicolas.galvis@gmail.com

+57 313 699 2762

El lun, 3 abr 2023 a la(s) 18:56, Yovani Alberto Ocampo Castro (yovaniocampo78@hotmail.com) escribió:

Buen día,

Mediante el presente, yo, YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 18.397.907 y con domicilio en la ciudad de Manizales, otorgo poder especial, amplio y suficiente, al profesional del derecho NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.234.769 de Manizales y portador de la Tarjeta Profesional No. 388.783 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación judicial ejerza mi defensa técnica en el proceso iniciado en mi contra por la Sra. DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ.

En ese sentido, otorgo a mi apoderado las facultades previstas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, que son las de solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de este, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella. Asimismo, confiero expresamente las facultades de conciliar o transar sobre el derecho litigioso y la de presentar recursos procesales ordinarios y extraordinarios.

Las notificaciones que se surtan durante el trámite procesal y extraprocesal serán recepcionadas por mi representante judicial en su correo electrónico abogado.nicolas.galvis@gmail.com o en la dirección física Calle 12 No. 8-22, de la ciudad de Manizales. Asimismo, indico que mi dirección de correo electrónico es yovaniocampo78@hotmail.com y que mi dirección física es Calle 39A No. 18A-43, en Manizales, Caldas

Atte.

YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO
C.C.18.397.907Obtener [Outlook para Android](#)



Nicolás Galvis <abogado.nicolas.galvis@gmail.com>

Re: Yudilma Ossa Castro

1 mensaje

Nicolás Galvis <abogado.nicolas.galvis@gmail.com>
Para: "cocinando con yudi." <yudilma311619@gmail.com>

31 de marzo de 2023, 12:02

Buen día, acepto el poder y las facultades conferidas

El El jue, 30 de mar. de 2023 a la(s) 9:11 p.m., cocinando con yudi. <yudilma311619@gmail.com> escribió:

Buen día, Mediante el presente, yo, YUDILMA OSSA CASTRO, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 24.853.386 con domicilio en el municipio de Palestina, Caldas, otorgo poder especial, amplio y suficiente, al profesional del derecho NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.234.769 de Manizales y portador de la Tarjeta Profesional No. 388.783 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación judicial ejerza mi defensa técnica en el proceso iniciado en mi contra por la Sra. DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ. En ese sentido, otorgo a mi apoderado las facultades previstas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, que son las de solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de este, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella. Asimismo, confiero expresamente las facultades de conciliar o transar sobre el derecho litigioso y la de presentar recursos procesales ordinarios y extraordinarios. Las notificaciones que se surtan durante el trámite procesal y extraprocesal serán recepcionadas por mi representante judicial en su correo electrónico abogado.nicolas.galvis@gmail.com o en la dirección física Calle 12 No. 8-22, de la ciudad de Manizales. Asimismo, indico que mi dirección de correo electrónico es yudilma311619@gmail.com y que mi dirección física es Calle 8 #6-08, en Palestina, Caldas. Atte. YUDILMA OSSA CASTRO C.C. 24.853.386



GALVIS
PIEDRAHITA

Abogado

abogado.nicolas.galvis@gmail.com
+57 313 699 2762

Re: Buen día, acepto el poder y las facultades conferidas

1 mensaje

Nicolás Galvis <abogado.nicolas.galvis@gmail.com>
Para: dorance ocampo castañeda <doran_77@hotmail.com>

3 de abril de 2023, 07:13

El El sáb, 1 de abr. de 2023 a la(s) 11:08 a.m., dorance ocampo castañeda <doran_77@hotmail.com> escribió:

Buen día,

Mediante el presente, yo, DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 9.846.815 con domicilio en el municipio de Manizales, Caldas, otorgo poder especial, amplio y suficiente, al profesional del derecho NICOLÁS GALVIS PIEDRAHITA, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.007.234.769 de Manizales y portador de la Tarjeta Profesional No. 388.783 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación judicial ejerza mi defensa técnica en el proceso iniciado en mi contra por la Sra. DIANA PAOLA GÓMEZ GÓMEZ.

En ese sentido, otorgo a mi apoderado las facultades previstas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, que son las de solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de este, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella. Asimismo, confiero expresamente las facultades de conciliar o transar sobre el derecho litigioso y la de presentar recursos procesales ordinarios y extraordinarios.

Las notificaciones que se surtan durante el trámite procesal y extraprocesal serán recepcionadas por mi representante judicial en su correo electrónico abogado.nicolas.galvis@gmail.com o en la dirección física Calle 12 No. 8-22, de la ciudad de Manizales. Asimismo, indico que mi dirección de correo electrónico es doran_77@hotmail.com y que mi dirección física es [Calle 51E No. 20-19](#), en Manizales, Caldas.

Atte.

DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA
C.C. 9.846.815



GALVIS
PIEDRAHITA

Abogado

abogado.nicolas.galvis@gmail.com
+57 313 699 2762

**REPUBLICA DE COLOMBIA**
RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:
NICOLAS

APellidos:
GALVIS PIEDRAHITA

UNIVERSIDAD
DE MANIZALES

CEDULA
1007234769

FECHA DE GRADO
24/06/2022

FECHA DE EXPEDICIÓN
12/08/2022

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JORGE LUIS TRUJILLO ALFARO

CONSEJO SECCIONAL
CALDAS

TARJETA N° **388783**

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.

2022/08/12

REGISTRO DE OPERACION
CAJERO AUTOMATICO

CAJERO	FECHA	HORA	TRANS	CAJERO
MF_CARR231	03/09/23	22:18	7543	5207

TIPO DE OPERACION	CONSIGNACION
TIPO CUENTA DESTINO	AHORROS
NUMERO CUENTA DESTINO	*****4835
NOMBRE	DIANA GOMEZ G.

VALOR EN BILLETES	\$10,000.00
VALOR CONSIGNACION	\$10,000.00
VALOR DEVOLUCION	\$0.00

BANCOLOMBIA
TODA TRANSACCION ESTA SUJETA
A VERIFICACION Y APROBACION.

REGISTRO DE OPERACION
CAJERO AUTOMATICO

CAJERO	FECHA	HORA	TRANS	CAJERO
MF_CARR231	03/09/23	22:16	7540	5207

TIPO DE OPERACION	CONSIGNACION
TIPO CUENTA DESTINO	AHORROS
NUMERO CUENTA DESTINO	*****4835
NOMBRE	DIANA GOMEZ G.

VALOR EN BILLETES	\$2,190,000.00
VALOR CONSIGNACION	\$2,190,000.00
VALOR DEVOLUCION	\$0.00

BANCOLOMBIA
TODA TRANSACCION ESTA SUJETA
A VERIFICACION Y APROBACION.

REGISTRO DE OPERACION
CAJERO AUTOMATICO

CAJERO	FECHA	HORA	TRANS	CAJERO
MF_CARR231	03/09/23	22:09	7534	5207

TIPO DE OPERACION	CONSIGNACION
TIPO CUENTA DESTINO	AHORROS
NUMERO CUENTA DESTINO	*****4835
NOMBRE	DIANA GOMEZ G.

VALOR EN BILLETES	\$2,200,000.00
VALOR CONSIGNACION	\$2,200,000.00
VALOR DEVOLUCION	\$0.00

BANCOLOMBIA
TODA TRANSACCION ESTA SUJETA
A VERIFICACION Y APROBACION.

REGISTRO DE OPERACION
CAJERO AUTOMATICO

CAJERO FECHA HORA TRANS CAJERO
MF_MANIZALE 03/09/23 01:05 1332 5164

TIPO DE OPERACION	CONSIGNACION
TIPO CUENTA DESTINO	AHORROS
NUMERO CUENTA DESTINO	*****4835
NOMBRE	DIANA GOMEZ G.

VALOR EN BILLETES	\$2,200,000.00
VALOR CONSIGNACION	\$2,200,000.00
VALOR DEVOLUCION	\$0.00

BANCOLOMBIA
TODA TRANSACCION ESTA SUJETA
A VERIFICACION Y APROBACION.

millán & asociados

PROPIEDAD RAÍZ S.A.S



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL RE 19 RG

La parte ARRENDATARIA se obliga a dar lectura al contenido del presente contrato de arrendamiento, siendo de su responsabilidad acatar y cumplir todas y cada una de las cláusulas que lo componen.

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:	Manizales, 20 de junio de 2014
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:	CARRERA 23 N° 27 – 43
	PARTE BAJA
	CENTRO
CIUDAD:	Manizales
CANON MENSUAL:	\$1.100.000.00
ADMINISTRACIÓN:	\$No posee
TELÉFONO:	No posee
FECHA INICIACIÓN:	1 de abril de 2012
FECHA DE VENCIMIENTO:	31 de marzo de 2013
SANCIÓN POR INCUMPLIMIENTO:	TRES (03) cánones de Arrendamiento

FRANCISCO JAVIER MILLÁN OCAMPO ciudadano mayor de edad, vecino y residente en Manizales, identificado con C.C. Nro.10.275.554 de Manizales, actuando en representación de la sociedad denominada "Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A." con Nit Nro.0900194008-5 y domicilio principal en Manizales calle 21 Nro.21-45 pisos 1°, 6° y 7° en el Edificio Millán & Asociados con registro mercantil en Cámara de Comercio de Manizales según matrícula Nro.00126508 de 16 de Enero de 2008, en ejercicio de la actividad comercial que le es propia relativa a la intermediación y corretaje en nombre propio o por encargo de terceros para la administración de propiedades inmuebles y rurales en cuanto al arrendamiento, compraventa y demás actos derivados de la actividad administradora que ejerce o le es encomendada y quien para los efectos de este contrato se denominará **LA PARTE ARRENDADORA**, y de otra parte **YUDILMA OSSA CASTRO** identificada con CC. 24.853.386 Quienes en adelante y para todos los efectos que se deriven de este contrato se denominarán **LA PARTE COARRENDATARIA**, **DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA** identificado con CC 9.846.815, **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO** identificado con C.C 18.397.907 Quien en adelante y para todos los efectos que se deriven de este contrato se denominarán la **PARTE ARRENDATARIA**, y serán responsables y mancomunadamente de las

MANIZALES CALLE 21 # 21-45 PISOS 1, 6, 7 Y 8 EDIFICIO MILLAN & ASOCIADOS PBX COMERCIAL (6) 8808383 – ADMINISTRATIVO (6)8801833

e-mail: administraciones@millanenlinea.com - Matrícula de arrendador 002 - 08 - 2000 MANIZALES – COLOMBIA

BOGOTÁ CARRERA 12 # 96-81 OFICINA 204 EDIFICIO PARQUE 96 PBX (1)6910020

Matrícula de arrendador 20100108 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Página Web. www.millanenlinea.com

obligaciones que contrae, se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento, el cual se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: OBJETO** por medio del presente contrato el **ARRENDADOR** entrega a la parte **ARRENDATARIA** a título de **ARRENDAMIENTO** y este declara haber recibido en tal forma y a entera satisfacción un **APARTAMENTO** ubicada en la **CARRERA 23 N° 27 – 43 PARTE BAJA - CENTRO**, destino **COMERCIAL**, comprendido dentro de los linderos que obran en título de propiedad el cual convienen las partes anexar al presente contrato como parte integral del mismo y cuyas dimensiones, ficha catastral y matrícula de registro de propiedad inmobiliaria corresponden a las mismas que obran en el citado título de propiedad anexo. **SEGUNDA: DURACIÓN: La duración del contrato será de UNO (01) AÑO contados a partir del primero (01) de abril de dos mil doce (2012) hasta el treinta y uno (31) de marzo de dos mil trece (2013).** **TERCERA TERMINACIÓN:** El contrato se entenderá terminado a la fecha de su vencimiento sin embargo si ninguna de las partes manifiesta a la otra, la intención de darlo por terminado con una antelación no inferior a tres (03) meses anterior a la fecha de vencimiento, operará la **RENOVACIÓN AUTOMÁTICA** por el periodo inicialmente pactado. La renovación automática operará sucesivamente con respecto a cualquiera de las prórrogas. **PARÁGRAFO:** el contrato se entenderá prorrogado al vencimiento del término pactado y de las prórrogas automáticas que operen, en iguales condiciones y por el periodo inicialmente pactado, con respecto a las mismas partes, siempre y cuando **LA PARTE ARRENDATARIA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo y se avenga al pago de los reajustes de los cánones previstos en las normas legales. **CUARTA: VALOR:** el canon mensual de arrendamiento se pacta en la suma de **UN MILLON CIENT MIL PESOS MCTE (\$1.100.000.00)**, de acuerdo al régimen de impuesto a las ventas a que pertenezca el propietario del inmueble arrendado según la reforma tributaria contenida en la ley 788 del 27 de diciembre de 2002, Capítulo III Artículo 35 (468-3), o la que resulte posteriormente conforme decreto del gobierno Nacional. **PARÁGRAFO PRIMERO:** la parte arrendataria se obliga a cancelar el canon de arrendamiento de forma mensual, anticipada y espontánea, en la sede de la Inmobiliaria "Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A." de Manizales, ubicada en la calle 21 Nro. 21-45 piso 1 local 2, del edificio Millán & Asociados, dentro de los primeros cinco (05) días Hábiles de cada periodo mensual conforme la fecha de iniciación convenida en la cláusula segunda de este contrato. La parte **ARRENDATARIA** acepta cancelar el diez por ciento (10%) del canon de arrendamiento correspondiente al estudio, validación de la documentación y elaboración del presente contrato, el cual deberá ser cancelado con el primer canon de arrendamiento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** pasados los primeros treinta (30) días de la fecha límite de pago mensual, los gastos de cobro judicial y prejudicial – honorarios de abogado,

costos judiciales y de auxiliares de la justicia etc. en que incurra la inmobiliaria serán de cuenta de la **PARTE ARRENDATARIA**. **PARÁGRAFO TERCERO:** Igualmente la parte arrendataria se obliga a reconocer y pagar a favor de la inmobiliaria el 5% de cobro por cobranza sobre el monto de los dineros adeudados del contrato de arrendamiento. Dicho valor se causara hasta la fecha de la cancelación de las obligaciones en mora, y se liquidaran mensualmente por mes o fracción de mes pasados los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual conforme la fecha de cumplimiento establecido en la clausula cuarta de este contrato **PARÁGRAFO CUARTO:** pasados treinta (30) días de morosidad, la empresa inmobiliaria iniciará trámites de cobro coactivo jurídico y/o judicial de los saldos insolutos, obligándose la parte **ARRENDATARIA** a **LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL INMUEBLE** y a la cancelación del monto de los honorarios causados, las costas, las agencias en derecho, los gastos judiciales, los intereses de mora liquidados a la tasa máxima legal vigente conforme el artículo 884 del C. de Comercio es decir equivalente al del interés bancario corriente según certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia y demás efectos económicos causados por el cobro coactivo de la deuda. La parte **ARRENDATARIA** autoriza para que la inmobiliaria MILLÁN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A. reporte a COVINOC, DATA CRÉDITO o cualquier entidad de riesgos el incumplimiento de sus obligaciones, objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO QUINTO:** La modificación durante las vigencias y prórrogas mensuales, o la simple tolerancia de la parte arrendadora en recibir fuera de término la cancelación del canon, no se entenderá en ningún caso y para ningún efecto como novación o existencia de contrato verbal. **PARÁGRAFO SEXTO:** la presentación de demanda para cobro ejecutivo de los saldos insolutos, la petición, el decreto y práctica de medidas cautelares dentro del proceso, implica la aceptación de la **PARTE ARRENDATARIA** de la prórroga del contrato hasta la fecha en que se produzca la petición, admisión, decreto y ejecución de dichos procedimientos judiciales así el término de duración del contrato se hallare vencido **QUINTA: DESTINACIÓN:** el inmueble está destinado **COMERCIAL**. **SEXTA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a: 1. no cambiar la destinación del inmueble que recibe en arriendo; 2. no tener mascotas dentro del mismo salvo autorización del arrendador; 3. no subarrendar, ni ceder el uso o goce de todo o de parte del inmueble sin previo consentimiento escrito del arrendador; 4. no dar un uso al inmueble contrario a la ley, la moral, las buenas costumbres; 5. no perturbar la tranquilidad del vecindario por actos propios o de las personas que bajo su responsabilidad ocupen o visiten el inmueble; 6. a no guardar o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que atenten contra la higiene o seguridad; 7. a pagar cumplidamente los cánones y demás obligaciones Económicas derivadas del presente contrato; 8. a cancelar cumplidamente las

MANIZALES CALLE 21 # 21-45 PISOS 1, 6, 7 Y 8 EDIFICIO MILLÁN & ASOCIADOS PBX COMERCIAL (6) 8808383 – ADMINISTRATIVO (6) 8801833

e-mail: administraciones@millanenlinea.com - Matricula de arrendador 002 - 08 - 2000 MANIZALES – COLOMBIA

BOGOTÁ CARRERA 12 # 96-81 OFICINA 204 EDIFICIO PARQUE 96 PBX (1) 6910020

Matricula de arrendador 20100108 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Pagina Web. www.millanenlinea.com

facturas por servicios públicos domiciliarios; 9.a cuidar y conservar el inmueble conforme lo hace un buen padre de familia; 10.A restituir el inmueble conforme inventario de recibo; 11. A cancelar el costo de las reparaciones, atribuibles a la responsabilidad propia o de las personas que habiten o visiten el inmueble; 12. a tener como seguridad extintor de incendios. **PARÁGRAFO PRIMERO:** el incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a terminación de contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La parte **ARRENDATARIA** declara conocer la reglamentación que regula la destinación del inmueble a local comercial tanto la contenida en el reglamento de convivencia ciudadana del Municipio, al reglamento de propiedad horizontal si el inmueble está sometido a este régimen y a las exigencias de salud, estudio de suelos, ruido, contaminación, cancelación de impuestos de industria y comercio y de registro en Cámara de Comercio conforme la naturaleza de la actividad comercial que realiza. Por lo tanto es de su directa responsabilidad el cumplimiento y acatamiento de dichas normas. **PARÁGRAFO TERCERO: EL ARRENDADOR** no se responsabiliza del trámite y/o obtención de licencias, permisos y autorizaciones que se deban otorgar para el funcionamiento del local comercial por parte de autoridades de salud, planeación, curaduría urbana, DIAN, Cámara de Comercio, Industria y comercio etc. siendo estas de exclusiva responsabilidad de la parte arrendataria en cuanto a trámite, obtención, cancelación de costos y riesgos derivados de la naturaleza propia de la actividad que realiza. Así mismo el **ARRENDATARIO** está sujeto a los permisos otorgados por las autoridades competentes, por el propietario y por la Administración cuando éste pertenece al régimen de propiedad horizontal; del inmueble que toma en arrendamiento para la fijación de avisos. **SÉPTIMA: ACTA DE INVENTARIO:** la parte **ARRENDATARIA** declara haber recibido el inmueble en buen estado conforme acta de inventario escrito y detallado elaborado al momento de la entrega del inmueble. El acta de inventario firmada por la parte arrendataria o por la persona designada bajo su responsabilidad para recibir el inmueble, hace parte del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar el inmueble en las mismas condiciones y pintado si realiza cambios en el color de la pintura lo debe dejar con el color que se le entrego, los muebles y enseres que se encontraren dentro del inmueble al momento de su entrega y se incluyan en el acta de inventario, deberán ser devueltos en igual estado de conservación. **PARÁGRAFO PRIMERO: la PARTE ARRENDATARIA** se obliga a cancelar el costo de las reparaciones de daños, desperfectos y faltantes que quedaren al momento de la restitución o entrega del inmueble y de los gastos en que se incurra para restablecer las condiciones de higiene y aseo que fueren necesarias. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los recibos de gastos efectuados por la inmobiliaria conforme el parágrafo primero, se consideran prueba suficiente, serán de cargo de la parte **ARRENDATARIA** para su inmediato pago o para su cobro judicial o extrajudicial por ser de plazo vencido y se consideran

documentos incorporados como parte del presente contrato. **PARÁGRAFO TERCERO:** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a coordinar con el **ARRENDADOR** la fecha, hora y lugar de entrega del inmueble objeto del presente contrato. **OCTAVA: REPARACIONES LOCATIVAS:** conforme lo disponen los artículos 1993 y 1998 del código Civil Colombiano, las reparaciones locativas son de cargo de la **parte ARRENDATARIA** salvo que se deban comprobadamente a la mala calidad de la construcción o estado del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** entiéndase por reparaciones locativas las causadas por culpa y responsabilidad del arrendatario, de sus dependientes, visitas y habitantes del inmueble, tales como: rupturas, deterioros de piso, alcantarillados, desagües, empaques de canillas por su uso, paredes, etc. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** las reparaciones útiles que haga el arrendatario serán de su cargo y no podrá solicitar indemnización alguna o retirar del inmueble las mejoras realizadas, salvo que el arrendador o el propietario lo haya autorizado o consentido expresamente por escrito. **PARÁGRAFO TERCERO:** La parte **ARRENDATARIA** se compromete a suscribir el acta de entrega del inmueble a la terminación del contrato y a suministrar la nueva dirección de todos y cada uno de las personas que firman el contrato en dicha calidad, con el objeto de hacer efectivo el cumplimiento de las obligaciones económicas contraídas y que queden pendientes. **NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS:** **NOVENA: SERVICIOS PÚBLICOS:** los costos causados por la prestación de los servicios públicos de energía eléctrica, Acueducto y alcantarillado, y otros servicios si los posee, las cuotas de administración y los incrementos decretados por la Asamblea de Copropietarios si el inmueble está sometido al régimen de propiedad horizontal, vigilancia o celaduría, serán de cuenta de la parte **ARRENDATARIA**. Si la parte **ARRENDATARIA** llegase a contratar con cualquiera de las Empresas de Servicios Públicos algún tipo de paquete de telefonía, internet, parabólica, será exclusivamente su responsabilidad y en el momento de la restitución del inmueble, deberá presentar facturas canceladas y el traslado de los mismos. **PARÁGRAFO PRIMERO:** se exceptúan de dicha obligación las cuotas extraordinarias de administración y se deja constancia que la **PARTE ARRENDADORA** no se hace responsable de las fallas o deficiencias del servicio de administración del inmueble. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La parte **ARRENDATARIA** se obliga a verificar con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios el estado de los contadores y acometidas en el momento de tomar posesión del inmueble objeto del presente contrato, y si hubiese alguna novedad, deberá informar de inmediato y oportunamente al **ARRENDADOR**, de lo contrario, los costos derivados de reconexiones, omisiones, fraudes, infracciones, manipulaciones humanas de los contadores y acometidas de los servicios públicos domiciliarios, reparaciones e indemnizaciones por perjuicios, multas y sanciones, serán de cargo de la parte

ARRENDATARIA. PARÁGRAFO TERCERO: la parte **ARRENDADORA** podrá pagar dichos costos cuando lo considere necesario para la normalización de los servicios públicos del inmueble, siendo de cargo de la parte **ARRENDATARIA** su reembolso inmediato. **PARÁGRAFO CUARTO:** las solas constancias de pago por el arrendador, constituyen prueba y prestan mérito ejecutivo para el cobro judicial de las referidas sumas de dinero sin necesidad de requerimiento alguno. **PARÁGRAFO QUINTO:** el arrendador queda facultado para solicitar a las empresas prestadoras del servicio público de telefonía, el traslado a las cuentas de las líneas de propiedad de cualquiera de las personas que integran la parte arrendataria, de los saldos por facturas en mora sin cancelar correspondientes a líneas telefónicas instaladas en el inmueble con autorización o sin ella. **PARÁGRAFO SEXTO:** la no cancelación oportuna de las facturas por servicios públicos domiciliarios, el corte de los servicios o el retiro de contadores o acometidas será causal suficiente de terminación de contrato y de la consiguiente restitución del inmueble. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** en cualquier momento el arrendador podrá exigir a la parte **ARRENDATARIA** la acreditación de los pagos de los servicios públicos domiciliarios y podrá abstenerse de recibir el pago de los cánones hasta tanto esté plenamente comprobada la cancelación de dichos servicios públicos, como quiera que el pago oportuno de los mismos constituye obligación inherente e inseparable de la obligación de pagar mensualmente el arrendamiento. **PARÁGRAFO OCTAVO:** la parte **ARRENDATARIA** no podrá por ninguna circunstancia solicitar y obtener financiación de electrodomésticos y demás de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, ni solicitar sin autorización escrita del **ARRENDADOR** la instalación de nuevas líneas telefónicas, internet, servicios especiales de comunicación, o aumentar la carga de energía eléctrica, modificar, manipular o cometer fraude con respecto a los servicios públicos instalados, ya que el incumplimiento de este dará a la aplicación de la clausula penal y solicitar de forma inmediata la restitución del inmueble. **PARÁGRAFO NOVENO:** la parte **ARRENDATARIA** se compromete a presentar en la oficina de la inmobiliaria, con cinco (5) días de antelación a la fecha de prevista para la entrega del inmueble cualquiera sea la causa de terminación del contrato, las últimas facturas canceladas por servicios públicos, administración y demás aplicaciones instaladas como Internet, parabólica, servicios especiales de comunicación etc. Con respecto a los costos no facturados pero causados, la parte arrendataria deberá cancelar a la inmobiliaria una suma promedio equivalente al valor de los dos últimos periodos del correspondiente servicio público domiciliario, sin perjuicio de efectuar los posteriores reajustes a que haya lugar según el monto definitivo de la facturación. La parte arrendataria se compromete igualmente a gestionar el traslado oportuno de los servicios y aplicaciones que haya hecho instalar en el inmueble so pena de asumir el costo que la facturación, el traslado y los

perjuicios generen. **DECIMA: INCREMENTOS: LA PARTE ARRENDATARIA** acepta los incrementos anuales del canon de arrendamiento conforme el índice de precios al consumidor (IPC) más 4 puntos correspondiente al año inmediatamente anterior. **DECIMA PRIMERA: CLAUSULA PENAL:** el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato lo constituirá en deudor a favor de la otra parte y a título de pena, el valor de **TRES (3) CÁNONES DE ARRIENDO VIGENTES** a la fecha del incumplimiento. El retardo de la parte **ARRENDATARIA** en los pagos de los cánones de arrendamiento y de las facturas por servicios públicos domiciliarios dará lugar de exigir la obligación principal y la pena, y si se ha pagado esta, no se extinguirá la obligación principal de conformidad con el artículo 1594 del código civil. **RENUNCIA A CONSTITUCIÓN EN MORA RESPECTO A LA CLAUSULA PENAL:** Los arrendatarios renuncian expresamente a la constitución en mora respecto a la clausula penal. **DECIMA SEGUNDA: RESTITUCIÓN:** la sola tardanza en más de treinta (30) días del término establecido en este contrato para el pago de los cánones de arrendamiento mensual, dará derecho al **ARRENDADOR** a dar por **TERMINADO EL CONTRATO** y a exigir la inmediata **RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE**, acudiendo para ello a las acciones judiciales en caso de no obtener la restitución voluntaria. **DECIMA TERCERA: VERIFICACIÓN DEL ESTADO MATERIAL DEL INMUEBLE:** el arrendador podrá directamente o por conducto del personal a su cargo, realizar visitas de reconocimiento y verificación del estado material del inmueble, con el fin de constatar el cuidado y mantenimiento del mismo. **PARÁGRAFO:** cuando dicho reconocimiento se haga por conducto de un empleado de la inmobiliaria este deberá portar identificación idónea y suficiente y presentar orden escrita. **DECIMA CUARTA: VENTA DEL INMUEBLE:** en caso de venta del inmueble la parte **ARRENDATARIA** se compromete a restituirlo en un plazo no mayor a seis (06) meses a partir de la notificación del acto de la venta, y manifiesta que renuncia a toda reclamación o indemnización al respecto. **PARÁGRAFO:** En caso de que el **ARRENDATARIO** desee adquirir en compra el inmueble arrendado, se compromete a hacer todas las gestiones pertinentes por intermedio del **ARRENDADOR** a quien desde ahora reconoce como intermediario en la venta directa. **DECIMA QUINTA: ABANDONO DEL INMUEBLE:** siempre que por cualquier circunstancia el inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de un (1) mes o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario, la suscripción de este contrato faculta al arrendador para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento. **DECIMA SEXTA: RECIBOS:** reconozco **FRANCISCO JAVIER MILLÁN OCAMPO** como representante legal de la inmobiliaria "Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A.",

MANIZALES CALLE 21 # 21-45 PISOS 1, 6, 7 Y 8 EDIFICIO MILLAN & ASOCIADOS PBX COMERCIAL (6) 8808383 – ADMINISTRATIVO (6) 8801833

e-mail: administraciones@millanenlinea.com - Matricula de arrendador 002 - 08 - 2000 MANIZALES – COLOMBIA

BOGOTÁ CARRERA 12 # 96-81 OFICINA 204 EDIFICIO PARQUE 96 PBX (1) 6910020

Matricula de arrendador 20100108 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Pagina Web. www.millanenlinea.com

quien por si mismo o por conducto de sus empleados debidamente identificados y en ejercicio de sus cargos, serán las personas que suscriban los recibos de pago de los cánones de arrendamiento, los cuales constituyen la única prueba de dicho pago o la certificación del Banco correspondiente a la cuenta origen en que se realiza la transferencia Bancaria. **DECIMA SÉPTIMA:** a la muerte de uno de los **ARRENDATARIOS** para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, el arrendador podrá exigir a su elección dicho cumplimiento de cualquiera de los otros que constituyan la parte arrendataria o acogiendo al artículo 1434 del C.C.C., podrá a su elección perseguir judicialmente a uno cualquiera de los herederos sin necesidad de demandar ni notificar a los demás. **DECIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO:** todas las obligaciones emanadas de este contrato prestan mérito ejecutivo conforme el artículo 488 del C.P.C. y expresamente lo acepta la parte arrendataria por contener este documento obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles. **DECIMA NOVENA: PREDIAL:** el arrendatario se responsabiliza de la entrega oportuna en la sede de la inmobiliaria de las facturas que reciba en el inmueble por concepto de impuesto predial y de servicios públicos cuyo pago no le corresponda. **VIGÉSIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** de común acuerdo entre la partes se fija como domicilio contractual la ciudad de Manizales; para las respectivas notificaciones la dirección del **ARRENDADOR** será la misma en la cual recibe el canon de arrendamiento y la de la parte **ARRENDATARIA** será la del inmueble objeto del presente contrato o la específica que tenga a bien señalar uno cualquiera de los arrendatarios al pie de la firma del contrato. En caso de no hacer anotación de dirección específica, para todos los efectos contractuales se entenderá que la dirección es la del inmueble objeto de contrato. **PARÁGRAFO:** la parte arrendataria se compromete a informar todo cambio de dirección aún terminado el contrato so pena de entenderse notificado para cobro de obligaciones económicas insolutas en la dirección del inmueble objeto de este contrato. **VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS DEL ARRENDADOR:** la parte **ARRENDATARIA** acepta toda transferencia que el **ARRENDADOR** hiciere de su calidad de tal a un tercero. Efectuada la sustitución de derechos y obligaciones del arrendador al tercero, será este el único responsable del cumplimiento de las obligaciones contractuales sin que subsista responsabilidad alguna a cargo del ahora arrendador. **VIGÉSIMA SEGUNDA: REQUERIMIENTOS:** la parte **ARRENDATARIA** renuncia expresamente a los requerimientos de ley para ser constituido en mora, previstos en los artículos 2007 y 2035 del C.C.C. y 424 del C.P.C. **VIGÉSIMA TERCERA: VINCULO OBLIGACIONAL DE LA PARTE ARRENDATARIA:** las personas que tienen la calidad de arrendatarios en este contrato, declaran conocer las consecuencias legales que se derivan con respecto al cumplimiento de toda y cada una de las obligaciones demandas del mismo, las cuales se comprometen a cumplir directa

y personalmente cuando de cualquiera de ellos se demanden. **VIGÉSIMA CUARTA: CAUSALES DE TERMINACIÓN:** a favor del **ARRENDADOR:** a) cesión o subarriendo; b) cambio de destinación del inmueble; c) el incumplimiento en el pago del canon mensual de arrendamiento dentro del término previsto en este contrato; d) la destinación del inmueble para fines ilícitos, o contrarios a la moral o a las buenas costumbres, o que representen peligro para la integridad del inmueble, de sus habitantes o de sus vecinos; e) la realización de mejoras, cambios, ampliaciones o modificaciones al inmueble, instalación adicional de servicios públicos domiciliarios sin expresa autorización escrita del arrendador o del propietario; f) la no cancelación de los servicios públicos domiciliarios cumplidamente de acuerdo a la facturación mensual de las respectivas empresas). La no cancelación de los costos de administración dentro del término pactado; h) toda violación parcial o total de cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato o que por ley existan a cargo de la parte **ARRENDATARIA**. En caso que el presente contrato deba ser autenticado en otra ciudad y genere otro documento original, las partes de común acuerdo aceptan que estos anexos hacen parte integral del presente contrato. Para constancia se firma en Manizales a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil catorce (2014). Declarando las personas que suscriben el contrato como partes que reciben a satisfacción copia del mismo con firmas originales.

LA PARTE ARRENDATARIA:

Yudilma Ossa Castro
YUDILMA OSSA CASTRO
CC. 24.853.386

LA PARTE COARRENDATARIA:

DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA
DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA
CC 9.846.815

Yovani A. Ocampo C.
YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO
C.C 18.397.907

NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA



Ante el Notario Cuarto de Manizales Caldas,
Compareció:
YUDILMA OSSA CASTRO
CC 24853386

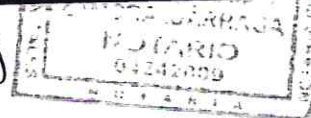
Firma: *YUDILMA OSSA C.*

Manifestó que el contenido de Este documento es cierto y que el índice derecho digitalizado y convertido a código bidimensional, así como la firma puesta al final del documento son las suyas. Se firma hoy:

20/06/2014 10:47:27



JOSÉ RUBIÁN ZAMORA DARRAGAL MHB
NOTARIO CUARTO



EL ARRENDADOR

FRANCISCO JAVIER MILLÁN OCAMPO

C.C. Nro. 10.275.554 de Manizales

Representante Legal

INMOBILIARIA MILLÁN & ASOCIADOS PROPIEDAD RAÍZ S.A.

NIT 0900194008-5 de la Cámara de comercio de Manizales

Dirección: calle 21 Nro. 21-45 Pisos 1,6,7 Manizales

Firma válida únicamente con sello de Millán & Asociados Propiedad Raíz S.A.

Verificación de firmas autenticadas

Angelica arias hernandez

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Artículos 55 Dec 950 de 1970 y 31 Dec 2148 de 1.960

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas) compareció

Yovani Alberto Ocampo Castañeda

presentó su cédula 18397907 de Calarcá

Y en uso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en el igual a la huella -índice derecho- son suyas colocadas en mi presencia. En constancia se firma hoy

26 JUN. 2014

YOVANI A. OCAMPO C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Ante el Notario Segundo de Manizales (Caldas), compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figuran en la parte inferior del código de barras, y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él y la huella (índice derecho) digitalizada y convertida a código de barras son suyas. En constancia se firma hoy

26 JUN. 2014

TORANCE

NOTARIA 2
Autenticaciones 4

Fecha:
26/06/2014

DORANCE OCAMPO CASTAÑEDA
No: 9846815

Notario
04:10



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha expedición: 16/03/2023 - 14:40:53
Recibo No. S000814044, Valor 3600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 6WPJzA8jD3

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=20> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

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

NOMBRE, DATOS GENERALES Y MATRÍCULA

Nombre : ESTANQUILLO DE LA CARRERA 23
Matrícula No: 151264
Fecha de matrícula: 25 de abril de 2012
Ultimo año renovado: 2023
Fecha de renovación: 10 de febrero de 2023

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CRA 23 27-43 - Centro
Municipio : Manizales, Caldas
Correo electrónico : yovaniocampo78@hotmail.com
Teléfono comercial 1 : 3107476995
Teléfono comercial 2 : No reportó.
Teléfono comercial 3 : No reportó.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: G4724
Actividad secundaria Código CIIU: G4711
Otras actividades Código CIIU: No reportó

Descripción de la actividad económica reportada en el Formulario del Registro Único Empresarial y Social -RUES- : Estanquillo y miscelanea

PROPIETARIOS

Que la propiedad sobre el establecimiento de comercio la tiene(n) la(s) siguiente(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) :

*** Nombre : YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO
Identificación : CC. - 18397907
Nit : 18397907-4
Domicilio : Manizales, Caldas
Matrícula/inscripción No. : 20-190122
Fecha de matrícula/inscripción : 04 de enero de 2018
Último año renovado : 2023
Fecha de renovación : 10 de febrero de 2023

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE



CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS

CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

Fecha expedición: 16/03/2023 - 14:40:53
Recibo No. S000814044, Valor 3600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 6WPJzA8jD3

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=20> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 31 de marzo de 2023.

MANIZALES POR CALDAS, los sábados **NO** son días hábiles.

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

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

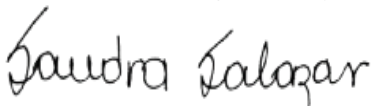
Este certificado refleja la situación jurídica registral del establecimiento, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE MANIZALES POR CALDAS contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.


SANDRA MARÍA SALAZAR/ARIAS

*** FINAL DEL CERTIFICADO ***



Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE GOBIERNO

SGM VC 0271-2023
Manizales, 28 febrero de 2023

Doctor
HERNANDO PELAEZ ALARCON
Jefe de Seguridad Ciudadana
Secretaría de Gobierno
Calle 19 No. 21-44 piso 6, Alcaldía de Manizales
Manizales

Asunto: Visita predio K 23 27 43 45, Centro
Referencia: GED 13428-2023

Cordial saludo,

El día 23 de febrero de 2023, el Equipo de Vigilancia y Control adscrito a la Secretaría de Gobierno del Municipio de Manizales, visita el predio con dirección K 23 27 43 45, barrio Centro, Comuna Cumanday, nos permitimos informar lo siguiente:

1. Identificación plena del inmueble. (Según Registro MASORA 2022)

RADICADO:	GED 13428-2023
DIRECCION VISITA:	K 23 27 43 45
FECHA DE LA VISITA:	23 de febrero de 2023
BARRIO / COMUNA:	Centro / Cumanday
PROPIETARIO SEGÚN MASORA 2022:	DIANA PAOLA GOMEZ GOMEZ 30397804
FICHA CATASTRAL:	170010105000001970015000000000
MATRICULA INMOBILIARIA:	100- 26654
NOMBRE FUNCIONARIOS:	ARQ. JUAN PABLO MORALES RESTREPO ING. ARNIN TRUJILLO AGUDELO

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

www.manizales.gov.co

MANIZALES
+GRANDE



Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE GOBIERNO

SGM VC 0271-2023
Manizales, 28 febrero de 2023

LOCALIZACION



IMAGEN No 1. Barrio Centro, Comuna Cumanday. Imagen cartográfica. Consulta Sistema Estructurante - Sistema de Información Geográfica – SIG. Fuente: sig.manizales.gov



IMAGEN No 2. Imagen tomada por Google Street View

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

www.manizales.gov.co

**MANIZALES
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE GOBIERNO

SGM VC 0271-2023
Manizales, 28 febrero de 2023

2. Descripción de la obra o intervención urbanística que se está realizando.

A continuación, se enuncia lo observado en sitio y otras indicaciones concernientes al caso:

- Al momento de la visita no se estaban adelantando labores constructivas.
- Se evidencia una edificación comercial de dos niveles la cual fue intervenida recientemente, en el primer nivel funcionan dos locales comerciales, el segundo nivel se está arrendado está desocupado.
- El predio cuenta con Licencia De Construcción vigente con RESOLUCION No 22-1-0056-RE/LC del 17 de febrero de 2022.
- Lo construido se adecua a lo aprobado según el objeto de la Licencia De Construcción.

REGISTRO FOTOGRAFICO 23-02-2023



Foto No. 1 Fachada del predio.



Foto No. 2 Licencia De Construcción vigente con RESOLUCION No 22-1-0056-RE/LC del 17 de febrero de 2022.

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

www.manizales.gov.co

**MANIZALES
+GRANDE**



Alcaldía de Manizales

SECRETARÍA DE GOBIERNO

SGM VC 0271-2023
Manizales, 28 febrero de 2023

CONCLUSION

Se evidencio una edificación comercial con Licencia De Construcción vigente.

Se remite el presente informe al Jefe de Unidad, para su conocimiento y fines pertinentes.

Visitó: Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico.

Atentamente,

ARQ. JUAN PABLO MORALES RESTREPO

Profesional Universitario

Equipo Técnico de Vigilancia y Control urbanístico.
Secretaría de Gobierno Municipal

ING. ARNIN TRUJILLO AGUDELO

Contratista

Equipo Técnico de Vigilancia y Control urbanístico.
Secretaria de Gobierno Municipal

ALCALDÍA DE MANIZALES

Calle 19 N° 21-44 Propiedad Horizontal CAM. Teléfono 887 97 00 ext.71500
Código postal 170001 – Atención al Cliente 018000968988.

www.manizales.gov.co

MANIZALES
+GRANDE

MAURICIO SALAZAR SALAZAR
Contador Público, Universidad Manizales

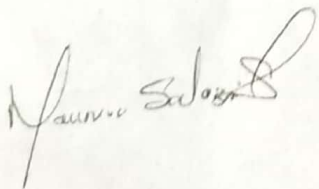
Asesorías Contables, Financieras y Tributarias
Celular 3205835864

El suscrito, **MAURICIO SALAZAR SALAZAR**, identificado con cédula de ciudadanía N° 10.265.569 de Manizales (Caldas), actuando en mi calidad de Contador Público titulado, con Matricula profesional N° 40747-T, en uso de las atribuciones legales y en especial las conferidas a través de la ley 43 de 1990.

CERTIFICA:

1. Que el señor **YOVANI ALBERTO OCAMPO CASTRO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.397.07 , es comerciante debidamente inscrito en la Cámara de Comercio de Manizales por Caldas. Posee un establecimiento de Comercio llamado "ESTANQUILLO DE LA CARRERA 23" ubicado en la Carrera 23 No. 27-43 de la ciudad de Manizales.
2. Que **por el año 2018** sus utilidades fueron de \$23.588.000.00 (veintitrés millones quinientos ochenta y ocho mil pesos mcte) y **por el año 2019** sus utilidades fueron de \$38.240.000.00 (treinta y ocho millones doscientos cuarenta mil pesos mcte) . Estos dos años fueron de buenos resultados económicos.
3. Que por efectos de la Pandemia del Covid-19, **por el año 2020** sus utilidades fueron de \$16.415.150.00 (diez y seis millones cuatrocientos quince mil ciento cincuenta pesos mcte) y **por el año 2021 aún con los efectos de la Pandemia del Covid-19** sus utilidades fueron de \$16.459.525.00 (diez y seis millones cuatrocientos cincuenta y nueve mil quinientos veinticinco pesos mcte) . Estos dos años 2020 y 2021 fueron de resultados económicos no muy buenos.
4. Ya para el año 2022, empieza una leve recuperación económica, pero por los arreglos locativos en el local realizados por el propietario, las utilidades fueron apenas de \$15.834.900.00 (quince millones ochocientos treinta y cuatro mil novecientos pesos mcte)

Se expide la presente certificación CON BASE EN LA INFORMACION Y SOPORTES SUMINISTRADOS POR EL CLIENTE PARTIENDO DE LA BUENA FÉ DEL MISMO , en la ciudad de Manizales , a los Veinticinco días (25) días del mes de Marzo de 2023



MAURICIO SALAZAR SALAZAR
C.C No. 10.265.569
T.P : 40747-T













ESTANQUILLO
DE LA
CRA 23

Cris
Siempre
alegre



VISTA
ARRIEN
891 20
300 3419