Doctor
RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO
JUEZ SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO
E. S. D.
==========

Proceso: **Verbal de Restitución de Inmueble**
Arrendado Demandado: **Augusto Martínez Sánchez**
Demandantes: **Inversiones Mundo Nuevo S.A.**
Radicación: **No. 2021-000007-00**

LUIS FERNANDO ROMERO MEDRANO, mayor de edad, vecino de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.286.890 expedida en esa misma ciudad y tarjeta profesional número 166.051 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado judicial del demandado, señor **AUGUSTO MARTÍNEZ SÁNCHEZ,** tal cual como obra en autos, dentro del término legal correspondiente, me permito respetuosamente **presentar recursos de reposición y, en subsidio, de apelación** contra el auto del 24 de septiembre pasado, notificado por estado el 27 de mismo mes y año, conforme a los hechos acontecidos y a los presupuestos jurídicos que a continuación se esbozan:

1) Mediante el proveído aquí atacado, el Juez de conocimiento dispone en su artículo primero lo siguiente:

   "PRIMERO: NO ESCUCHAR al demandado **AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ,** dentro del presente proceso de conformidad con lo estatuido en el inciso segundo (2°) y tercero (3°) del ordinal cuarto (4°), Artículo 384 del C.G.P."

   Como consecuencia de lo determinado en los considerandos pertinentes.

2) Al respecto, me permito discrepar abiertamente de esa decisión y de sus fundamentos, por cuanto no analizó la situación fáctica acaecida y los acuerdos extracontractuales pactados entre las partes, tal como lo narré y acredité en la contestación de la demanda que se desatiende, así:

   ACUERDO ENTRE LAS PARTES QUE MODIFICARON O HICIERON PARTE DE LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES Y DEFINEN: UNA TERMINACIÓN DEL CONTRATO, UN VALOR POR LAS OBLIGACIONES ADEUDADAS POR TODO CONCEPTO Y LA ENTREGA DEL INMUEBLE DADO EN ARRIENDO:

   Después de concluidas toda una época prolongada de controversias judiciales y administrativas entre las partes que nos sumergió en muchos años de pleito, se sobreviene la pandemia sanitaria, que nos lleva a un cruce de correspondencias entre arrendador-arrendatario, con la finalidad de acordar ajustes y definiciones dentro de la relación mercantil accidentada que nos une, tal como lo detallo en el siguiente cuadro:

FECHA	ENVIADA POR	OBJETIVOS
19 -11-18	Arrendatario	Disminución del canon (sin respuesta)
30 -03 -20	Arrendatario	Suspensión de contrato por fuerza mayor (Covid 19)
13 -04- 20	Arrendador	No acepta la suspensión, pero si la restitución sin intereses moratorios ni sanciones

09-07-20	Arrendador	Da por terminado unilateralmente el contrato por supuesto incumplimiento del arrendatario y solicita el pago de cánones y la restitución del inmueble
16 -07-20	Arrendatario	Acepta la terminación del contrato, informa la entrega para el 31 de julio a las 9 am y ofrece $ 11.000.000 M/l., como pago integral de lo adeudado
23 -07-20	Arrendador	Acepta la entrega para esa fecha y la suma ofrecida, la cual cubre cánones, intereses, indemnizaciones y sanciones; pero exige que le entreguen el espacio de acceso al negocio Mirador Sabanero (concesión imposible)
24 -07-20	Arrendatario	La petición no se puede cumplir por no hacer parte del contrato suscrito ni depende de la voluntad del arrendatario
30 -07-20	Arrendador	Que emprenderá acciones civiles y penales en contra del arrendatario

Pese a la posición intransigente de la arrendadora, llegado el día y hora fijados para la entrega del inmueble (31 de julio de 2020), primer intento de devolución, acuden las partes a la cita acordada, para ver si se lograba la restitución del bien raíz en cuestión, por estar seguro absolutamente, con fe sagrada, que el local que se alistó para su reintegro, estaba exactamente igual al recibido al momento del inicio contractual, en lo concerniente al aspecto área, cabida o tamaño, y mucho mejor en la forma de los pisos, paredes y techo, por arreglos sustanciales de pulimento; pero, no obstante a ello, se fracasa en el propósito, debido a que la parte arrendadora se negó injustificada a recibir el local, aduciendo que no se estaban restituyendo la totalidad de los metros arrendados, según contrato del 1 de septiembre de 2000, tal como se consignó en el acta condigna (anexo acta respectiva).

Posteriormente, las partes volvieron a conversar y determinaron verbalmente lo siguiente, en aras a ponerle punto final al impase:

a) Que se solicitaría la presencia de un tercero, autoridad policiva competente, como lo hicimos, para que fije fecha para la diligencia de entrega, basado en las prerrogativas legales pertinentes y, con base en la posiciones y pruebas de las partes, entre a desatar administrativamente la controversia existente, en lo concerniente exclusivamente al tamaño de inmueble dado en arriendo.

b) Que para dicha diligencia asistiría un (1) solo representante - no abogado - de cada parte.

c) Que de acuerdo con el resultado que se obtenga, en cuanto a la parte que finalmente termine teniendo la razón, en cuanto a la cabida o tamaño del local a entregar, las determinaciones administrativas con respecto a la entrega del local y a las obligaciones a cancelar, serían las siguientes y que son de estricta observancia y acatamiento para la parte carente de fundamento:

- Si el local por las evidencias acreditadas resultara mayor en tamaño al que pretende entregar el arrendatario, o sea, gana la tesis del arrendador, debe el arrendatario obligatoriamente proceder a entregar la parte material faltante y a cancelar las obligaciones (cánones y servicios públicos en las cuantías y meses de causación) que fije la parte arrendadora a la fecha presente; sin descartar consideraciones voluntarias que haga con ocasión de la afectación por la pandemia.

- Si el local por las evidencias acreditadas resultara ser igual o menor al que pretende entregar el arrendatario, es decir triunfa la posición este último, la parte arrendadora deberá recibir el local tal como se lo está entregando la parte inquilina, y se tendría como fecha retroactiva de entrega el 31 de julio de 2020 y el valor integral a cancelar sería por la suma de ONCE MILLONES DE PESOS ($11.000.000) M/l., que abarca cánones, intereses, indemnizaciones y sanciones; y el pago de servicios públicos ocasionados hasta esa fecha (31 de julio de 2020).

- Las partes se comprometen a obedecer y respetar todo lo aquí consignado y renuncian expresamente a ejercer acciones civiles y penales, por hechos u omisiones que directa o indirectamente tengan que ver con todo lo aquí conciliado.

Lo malo de este pacto fue que se formalizó verbalmente o, sea, de mera palabra, porque pese a haberse acordado y haberse redactado documento en tal sentido, el cual fue enviado a la parte arrendadora, ésta no lo firmó: Pero bueno, tendremos las maneras probatorias de demostrarlo.

Ante esta realidad y compromiso de las partes, recurrimos al señor Inspector de Policía de turno, para que, en uso de sus prerrogativas legales, especialmente las consagradas en los Códigos de Comercio y Civil, se pudiera aspirar a vencer los obstáculos existentes y se consiguiera la entrega material pretendida.

El 18 de noviembre del año pasado, como segundo intento de devolución, se llevó a cabo la diligencia policiva, en presencia de las partes, donde cada una alegó sus razones; pero que, a pesar de que el representante del arrendatario insistió en la medición del local y en el análisis de las pruebas contundentes que presentó, el señor Inspector, en una salida tangencial, no accedió a tal medición, al considerar falta de competencia para dirimir aspectos de propiedad; y, para colmo de males, la entrega material del inmueble programada tampoco se pudo llevar a cabo, pues continuó, de manera incoherente e inconsecuente, la postura pícara e infundada de la Arrendadora, de negarse a recibirlo por hacer falta supuestamente una parte en la magnitud del local en arriendo; pero sin reconocer ni aceptar las evidencias que se le esgrimieron y que nos daban la razón en lo atinente a la extensión del bien raíz que se estaba entregando y su coincidencia con el que se recibió en el inicio del contrato. Todo ello, consta en el acta condigna.

Frente a esta nueva frustración, mi patrocinado acude a la acción judicial pertinente, en procura de alcanzar el objetivo pretendido (entregar el inmueble recibido en arriendo), haciendo uso del artículo 385 inciso segundo del C. G del P., para que, administrándose justicia, se resolviera el conflicto existente, de conformidad con los hechos, derechos y pruebas existentes.

El anterior proceso cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Sincelejo, con radicado 70001400300120210004000; pero que, por la falta de familiaridad de nuestra parte con el sistema de notificación Tyba, la demanda fue inadmitida por falencias de forma y, luego, ante la no subsanación, fue rechazada, tal como se evidencia con las pruebas que se arriman junto con esta contestación de la demanda.

En conclusión, se llegó a un acuerdo entre las partes que, como anuncié en este subtítulo, recayó sobre la: terminación del proceso, las sumas de dinero a cancelar por todo concepto y la entrega material del local objeto del contrato; aspectos suficientes y fundamentales para finiquitar la relación comercial que une a las partes, que reitero fue plateada por medio de: a) la carta de la parte arrendadora del 9 de julio de 2020; b) la cual fue aceptada por parte del arrendatario, sujeta a una oferta de pagos de cánones, intereses, indemnizaciones y sanciones por valor de ONCE MILLONES DE PESOS ($ 11.000.000) M/l., mediante comunicación del 16 de ese mismo mes y año; y c) propuesta que igualmente fue accedida por parte del arrendador, a través de la misiva del 23 de esa mensualidad, pero estableciendo absurdamente una condición imposible de cumplir, por estar fuera de contexto y por ser objeto de otra controversia distinta a la que aquí se debate, pues trata pecaminosamente de mezclar o asociar este contrato, como otras

veces lo ha ambicionado, como una estrategias macabras de la demandante para obstaculizar una posesión que ejerce otra persona distinta al acá arrendatario y que la demandante se niega obcecadamente a reconocer; pero bueno, lo importante en derecho y en justicia es forzosamente concluir con la única discrepancia que se advierte entre las partes, que es lo inherente al tamaño o extensión del local en cuestión, para así definir los derechos y obligaciones de las partes y la entrega material misma del inmueble objeto del arriendo que aquí se disputa.

Es bueno tener en cuenta que el local objeto del proceso de marras, estuvo cerrado y sin operar desde el mes de marzo del año pasado, con el inicio de la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional y con ocasión de las prohibiciones para el funcionamiento de los negocios de bingos, que impuso de manera radical el Ministerio de Salud; para luego de estar completamente sin actividad y llegar a la fecha del 31 de julio de 2020, primer plazo establecido por las partes para realizar su entrega material, se tuvo que desmontar, para el cumplimiento de ese cometido, en toda su estructura física y tecnológica, como fueron: sus redes eléctricas y de internet; los equipos electrónicos; las instalaciones modulares y el mobiliario en general que lo conformaba, para producir la desocupación necesaria y la realización de las reparaciones y resanaciones físicas indispensables para dicha restitución; y que, de esta manera, desocupado y cerrado, ha continuado hasta el sol de hoy, por la actitud inconsecuente y reticente de la demandante de aceptar el recibo del local que constituye su objeto contractual.

Además, es absurdo, inverosímil, inaudito, inadmisible e increíble que la parte actora, encontrándose sumergido el país y sus asociados en una grave crisis sanitaria, económica y social, que afectó considerablemente, entre otros, a los establecimientos de juegos de azar (bingos); seguidamente al haber acordado un arreglo con la contraparte, que conllevó al desmontaje total del bingo para su entrega material, luego de estar cerrado forzosamente desde meses anteriores y que en un par de ocasiones se intentó la entrega anhelada (31 de julio y 18 de noviembre), pero por oposición injustificada, desfasada, descontextualizada, ilógica e incoherente de la demandante, no se pudo llevar a cabo dicha restitución, como se explica y se fundamenta en la demanda que se aspiró presentar en reconvención; y, lo que es peor aún, después de dar por terminado unilateralmente el arrendador el contrato que da origen a este proceso, por supuesto incumplimiento del arrendatario, por medio de la comunicación del 9 de julio de 2020, pretenda por medio de esta acción, con descaro, sin vergüenza, codicia desmedida y desfachatez el pago de los cánones y servicios públicos presuntamente adeudados a la fecha de hoy y hasta cuando se concluya este proceso, cuando recae sobre su exclusiva responsabilidad, LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y EL NO RECIBO DEL INMUEBLE DADO EN ARRIENDO, por la razones que se probarán en desarrollo de esta instancia judicial.

3) El inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C. G. del P. consagra:

"Si la demanda se fundamenta en falta de pago de la renta o de servicios públicos, cuotas de administración u otros conceptos a que esté obligado el demandado en virtud del contrato, este no será oído en el proceso sino hasta tanto demuestre que ha consignado a órdenes del juzgado ***el valor total que, de acuerdo con la prueba allegada con la demanda, tienen los cánones y los demás conceptos adeudados,*** *o en defecto de lo anterior, cuando presente los recibos de pago expedidos por el arrendador, correspondientes a los tres (3) últimos períodos, o* ***si fuere el caso los correspondientes de las consignaciones efectuadas de acuerdo con la ley y por los mismos períodos, a favor de aquel"****.* Las negrillas son propias.

Pregunto al señor Juez:

¿Cuáles son las pruebas allegadas con la demanda que indican el valor total de los cánones adeudados?

¿Al no comentar el demandante, dentro de los hechos de la demanda, todos los sucesos ocurridos con anterioridad a la instauración de la misma y que fueron relatados en numeral 2 antecesor y que fueron acreditados con la contestación de la demanda, los cuales tienen mucha repercusión e importancia dentro de la investigación que nos ocupa, está incurriendo en una omisión fraudulenta que lleva a confundir al Operador Judicial?

¿Por qué no tuvo en cuenta las circunstancias sui generis suscitadas en la presente relación comercial y que modificaron sustancialmente las estipulaciones consignadas en el condigno contrato, explicadas y acreditadas en la contestación de la demanda, sobre todo las que tuvieron que ver con: a) la terminación del arrendamiento por determinación del arrendador; b) los reiterados intentos de entrega por parte del arrendatario; c) los fracasos en la materialización de la susodicha restitución por la posición intransigente, inconsecuente e indebida de la arrendadora (como se pretende comprobar con las pruebas pedidas en el escrito de descargos); d) la desocupación y cierre del local comercial por el arrendatario; y e) la consignación que efectuó el aquí demandado, equivalente a la suma acordada con la parte en disputa, como lo fueron los once millones de pesos ($ 11.000.000)? Las cuales varían esencialmente el panorama procesal y que apuntan hacia una muy diferente realidad acerca de los cánones efectivamente negociados?

¿Por qué se produce un análisis muy tangencial y ligero para disponer impedir al demandado **el acceso a la justicia, ejercer los derechos a la defensa y a la contradicción,** cuando se acreditó con la contestación de la demanda que los hechos expuestos en el petitum accionatorio son sustancialmente distintos a los sucedidos en realidad y que hubo palpable mala fe de la impetrante en ocultarlos, para en engañar a la justicia y para entorpecer una definición justa y acorde con la verdad**?**

De ratificar esta posición es contribuir con la injusticia y el tolerar un enriquecimiento sin causa, máxime cuando está dentro de las obligaciones del Juzgador el procurar establecer la veracidad de lo sucedido y basar en ello sus determinaciones.

4) La explicación es muy sencilla, el demandante **omitió pecaminosamente relatar hechos trascendentales**, como se explicaron y acreditaron con la contestación de la demanda y en el numeral segundo de este escrito recurrente, que evidencian una realidad diferente a la narración simplista que consigna la parte actora en el libelo de la demanda, donde se demuestra que: a) la terminación del arrendamiento por determinación del arrendador; b) los reiterados intentos de entrega por parte del arrendatario; c) los fracasos en la materialización de la susodicha restitución por la posición intransigente, inconsecuente e indebida de la arrendadora; d) la desocupación y cierre del local comercial por el arrendatario; y d) la consignación que efectuó el aquí demandado, equivalente a la suma acordada con la parte en disputa, como lo fueron los once millones de pesos ($ 11.000.000), cuya copia vuelvo a adjuntar y que cumple con la exigencia consagrada en la parte final del inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C. G. del P. y que le posibilita ser oído dentro del proceso; cuya consignación y depósito de arrendamiento No. 3081589, constituido en el Banco Agrario de Colombia S.A., por el Arrendatario AUGUSTO MARTÍNEZ SANCHEZ, en favor del Arrendador Sociedad INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A, Representada Legalmente por la Gerente Suplente MARIA TERESA GONZALEZ VERGARA, en el Banco Agrario de Colombia S.A., identificado con NIT No. 800-037-800-8, fue embargado y retenido en el artículo tercero de la providencia que se aquí impugna.

5) Por separado presentaré inmediatamente DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA DEL BIEN INMUEBLE ARRENDADO, contra la sociedad Inversiones Mundo Nuevo S. A., representada legalmente, por la señora SONIA VERGARA DE ARBOLEDA, en reemplazo de la fallida demanda de RECONVENCIÓN, de conformidad con el artículo 385 – inciso segundo del C. G. del P.

6) Ruego señor Juez, reponer el auto impugnado, aceptando la contestación de la demanda formulada por la parte accionada y ordenando los demás efectos procesales consiguientes o, en su defecto, conceder recurso de apelación ante su superior jerárquico.

7) Para efectos de establecer los propósitos aleves, torticeros y perversos de la demandante, al mostrar dentro de los hechos de la demanda una faceta muy distinta a la realmente acaecida y que la llevan a incurrir en un clásico Fraude Procesal, **el cual usted debe poner en conocimiento de la Autoridad Penal Competente**, le transcribo apartes de la frustrada contrademanda y aporto las siguientes pruebas que corroboran todo lo antes aseverado y que dan cuenta, una vez más, de las intenciones macabras de la demandante, así:

"HECHOS:

PRIMERO. -** El día primero (01) de septiembre del año 2000, mi cliente **AUGUSTO MARTÍNEZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, de esta vecindad, con C de C No. 7.921.530 de Cartagena, celebró contrato de arrendamiento sobre el local comercial ubicado en la calle 20 No. 18-05 de Sincelejo, con la entonces Empresa Inmobiliaria Araujo Segovia y Badrán, quien actuaba como administradora de Mundo Nuevo S. A. **(anexo copia del contrato).

***SEGUNDO. -** Hace más de quince años, vienen ocurriendo en ese sector tres situaciones diferentes e independientes entre sí, enmarcadas jurídicamente como: **a)** Arrendamiento del **Local bingo** (Mundo Nuevo con Augusto Martínez); **b)** Arrendamiento del **Local negocio de pollo** (Mundo Nuevo con Gildardo Méndez); y **c)** Posesión sobre el **Local restaurante Mirador Sabanero** (Nhora Alquichire).*

***TERCERO. -** La Empresa Mundo Nuevo S. A., jamás ha querido reconocer los derechos que se desprenden de la posesión antes mencionada, la cual ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, ejercida por la señora Nhora Alquichire, desde hace más de quince años, sobre el área donde opera el restaurante "Mirador Sabanero", que abarca: una zona de acceso en primer piso; el salón donde está los baños del primer piso y la escalera hacia el segundo piso; y todo el segundo piso. Por tal circunstancia inconsecuente y obstinada, la mentada sociedad ha venido emprendiendo una serie de acciones judiciales y administrativas, todas pecaminosas, tratando de relacionar y asociar indebidamente el espacio ocupado hoy en posesión, con las áreas de los dos locales dados en arriendo.*

Las cuales relaciono con las siguientes descripciones:

AÑO	***PROCESO***	***CONOCIMIENTO***	***PRETENSIÓN***	***RESULTADO***
2004	*Restitutivo 2004-00585*	*Juzg 4 Civil Mpal*	*Restitución por mora local bingo*	*Adverso demandante*
2005	*Restitutivo 2005-00014*	*Juzg 5 Civil Mpal*	*Restitución por mora local pollo*	*Adverso demandante*
2008	*Obra ruinosa Res. 2915 - 09*	*Alcaldía de Sincelejo*	*Demolición local Mirador Sabanero*	*Revocatoria archivo*
2009	*Reivindicación 2009-00200*	*Juzg 2 Civil Cto.*	*Reivindicación Mirador Sabanero*	*Rechazo de plano*
2010	*Restitutivo 2010-00062*	*Juzg 5 Civil Mpal*	*Restitución por remodelación local bingo*	*Adverso demandante*
2010	*Restitutivo 2010-00453*	*Juzg 5 Civil Mpal*	*Restitución por remodelación local pollo*	*Adverso demandante*
2012	*Obra ruinosa Res. 1561 – 12*	*Alcaldía de Sincelejo*	*Demolición local Mirador Sabanero*	*Nulidad y archivo*
2014	*Reivindicación 2014-00129*	*Juzg 3 Civil Cto. Rest. de Tierras*	*Reivindicación Mirador Sabanero*	*Adverso demandante*
2019	*Restitutivo 2019-00767*	*Juzg Segundo de Pequeñas Causas y Comp. Múltiples*	*Restitución del arrendador para usar el local para su propia oficina.*	*En trámite*

Si usted considera pertinente, señor Juez, puede solicitar copia de los fallos o de las piezas procesales que crea que puedan contribuir a la determinación de los procederes y artimañas usados por la aquí demandada, en cada una de esas acciones judiciales y administrativas.

***CUARTO. -** Para demostrar los propósitos indecorosos de la empresa **Mundo Nuevo S. A.**, tal como lo esgrimí anteriormente, me permito reseñar solo dos situaciones ocurridas que evidencian todo lo que expresé al respecto, así:*

a) *En el proceso con radicado No. 2004-00585 **(restitución local bingo)**, la sentencia, tanto de primera como de segunda instancia, decretaron la terminación del contrato y, por ende, la restitución del inmueble objeto del contrato, es decir, no solo fallan incongruentemente a lo procesalmente acreditado, sino que, además, prevaricadoramente la ordenan extensivamente, para que ilegalmente*

abarque a otros locales no comprendidos dentro del respectivo contrato, como lo son: el asadero "Que Pollo" y "el Mirador Sabanero".

*Posteriormente, el **HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE SINCELEJO**, mediante fallo en sede de tutela contra sentencia (radicación 00604-01 T-08-005) revocó los proveídos cuestionados y ordenó definir el proceso de conformidad con lo debidamente acreditado en el expediente; dicho fallo de tutela, fue confirmado en alzada por la **HONORABLE CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** el 10 de marzo de 2008, expediente 70001-22-14-000-2007-00604-01.*

b) *El proceso con radicación No. 2010-00062 **(restitución local bingo)** fue concluido el 30 de julio de 2010, mediante sentencia que condenó ilegalmente al demandado a no ser oído dentro del proceso y, por tanto, se daba por terminado el contrato de arrendamiento y se ordenaba la restitución. Dicha sentencia fue confirmada en segunda instancia por el **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO.***

*Luego de haberse surtido en sus dos instancias, se inició la diligencia de lanzamiento, donde **se intentó incluir el área de acceso del negocio Mirador Sabanero dentro de la restitución que se llevaba a cabo**; acción que era injusta e ilegal, puesto que ese espacio no pertenece al local (bingo) objeto de la medida restitutiva y, además, porque sobre él, se viene ejerciendo una posesión válida y respetable; por fortuna se aplazó la entrega del inmueble, lo que dio tiempo para que la Honorable **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-SALA DE CASACIÓN CIVIL**, referencia 70001-2214-000-2011-00195-01-2010-00062, por medio de fallo de tutela del 23 de enero de 2012, dejara sin efectos las anteriores sentencias.*

***QUINTO. –**Después de concluidas todas esas controversias judiciales y administrativas antes relacionadas y muchos años de pleito, se sobreviene la pandemia sanitaria, que nos lleva a un cruce de correspondencias entre arrendador-arrendatario, con la finalidad de **acordar ajustes y definiciones dentro de la relación mercantil accidentada que nos une**, tal como lo detallo en el siguiente cuadro:*

FECHA	***ENVIADA POR***	***OBJETIVOS (RESPUESTA)***
19 -11-18	*Arrendatario*	*Disminución del canon (Sin respuesta)*
30 -03 -20	*Arrendatario*	*Suspensión de contrato por fuerza mayor (covid 19).*
13 -04- 20	*Arrendador*	*No acepta la suspensión, pero si la restitución sin intereses moratorios ni sanciones.*
09-07-20	*Arrendador*	***Da por terminado unilateralmente el contrato** por supuesto incumplimiento del arrendatario y solicita el pago de cánones y la restitución del inmueble.*
16 -07-20	*Arrendatario*	***Acepta la terminación del contrato**, informa la entrega para el 31 de julio a las 9 am y **ofrece $ 11.000.000 M/l., como pago integral de lo adeudado.***
23 -07-20	*Arrendador*	***Acepta la entrega para esa fecha y la suma ofrecida, la cual cubre cánones, intereses, indemnizaciones y sanciones**; pero exige que le entreguen el espacio de acceso al negocio Mirador Sabanero (concesión imposible).*
24 -07-20	*Arrendatario*	***La petición no se puede cumplir por no hacer parte del contrato suscrito ni depende de la voluntad del arrendatario.***
31 -07-20	*Arrendador*	*Que emprenderá acciones civiles y penales en contra del arrendatario.*

SEXTO. –** Pese a la posición intransigente de la arrendadora, llegado el día y hora fijados para la entrega del inmueble (31 de julio de 2020), acuden las partes a la cita acordada, para ver si se lograba la entrega del inmueble en cuestión; pero se fracasa en el intento, debido a que **la parte arrendadora se negó injustificada a recibir el local**, aduciendo que no se estaban restituyendo la totalidad de los metros arrendados, según contrato del 1 de septiembre de 2000, tal como se consignó en el acta condigna **(anexo acta respectiva).

SEPTIMO. -** Ante esta realidad y frente a la posición prefabricada, obcecada e ilógica de la parte arrendadora, recurrimos al señor Inspector de Policía de turno, para que, en uso de sus prerrogativas legales, especialmente las consagradas en los Códigos de Comercio y Civil, se pudiera aspirar a vencer los obstáculos existentes y se consiguiera **la entrega material pretendida.

OCTAVO. – *El 18 de noviembre del año pasado, se lleva a cabo la diligencia policiva, en presencia de las partes, donde cada una alegó sus razones; pero que, pese a que el representante del arrendatario insistió en la medición del local y en el análisis de las pruebas contundentes que presentó, el señor Inspector, en una salida tangencial, no accedió a la medición ni a la entrega del local, al considerar: falta de competencia para dirimir aspectos de propiedad. Todo ello, consta en el acta condigna. Acá continuó la postura pícara e infundada de la Arrendadora.*

NOVENO. – *Frente a varias frustraciones, mi patrocinado acude NUEVAMENTE a esta DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE TENENCIA, en procura de alcanzar el objetivo pretendido (entregar el inmueble recibido en arriendo), haciendo uso del artículo 385 inciso segundo del C. G del P., para que, se resuelva el conflicto existente, de conformidad con los hechos, derechos y pruebas existentes, tal como se explica y justifica en el punto undécimo, después de haber formulado demanda anterior, que cursó en el Juzgado Primero Civil Municipal de Sincelejo, con radicado 70001400300120210004000; pero que, por la falta de familiaridad con el sistema de notificación Tyba, la demanda fue inadmitida por falencias de forma y, luego, ante la no subsanación, fue rechazada; tal como se evidencia con las pruebas que se arriman con este libelo, para que se defina la pretensión que mueve a esta acción, cual es el lograr que: la parte arrendadora acepte la entrega material del inmueble dado en arriendo, en cumplimiento de las condiciones acordadas entre ellas y, tan pronto, quede demostrando que el local objeto de la devolución tiene las mismas dimensiones que el recibido en el momento del inicio contractual, porque se desestima la posición de esa parte, que alega sin razón que el bien arrendado es más grande que el que se está restituyendo.*

DÉCIMO PRIMERO. – *El resultado de esta acción judicial, debe ser congruente y en asonancia con los hechos ya narrados, con las pruebas que se aportan y se explican y con los argumentos jurídicos que seguidamente se exponen, así:*

a) *En el contrato de arrendamiento que nos une, no se estableció en cláusula alguna el área o cabida total del local que se entregó en arriendo; tampoco se delimitó ni se demarcó completamente sus colindancias, como usted puede perfectamente observar; Por lo tanto, no se entiende:*

¿A cuáles medidas dentro del contrato se refiere la parte la arrendadora? NI ¿Cuáles son las bases jurídicas en las que se fundamenta para señalar que el metraje del local que se entrega es inferior al que tenía el inmueble dado inicialmente en arriendo?

b) *Si tenemos en cuenta, el comunicado de fecha de 15 de octubre de 2004, firmado por el entonces Gerente de la sociedad Mundo Nuevo S. A., señor **JOSÉ VICENTE GIRALDO M.**, donde manifiesta que un arquitecto de la empresa hizo varias mediciones, entre otras, la del local del bingo, arrojando la siguiente dimensión: **350,78 M2**; y si ello lo asociamos con la extensión actual de ese lugar, que es de **359,05 M2**, como aparece registrado **en el plano que se adjunta** y que puede ser objeto de cualquier verificación, tenemos que colegir que el planteamiento esbozado por la parte arrendadora **es abiertamente inconsistente y falaz**, pues al área a entregar resultó siendo un poco superior con respecto a la calculada por el arrendador.*

c) *La parte arrendadora tiene como prueba exclusiva y reina de su oposición a su recibo, la copia de unas supuestas fotografías, las cuales exhibieron en los momentos de las entregas fallidas y agregaron a las actas de las mismas **(anexo fotos referidas)**. Al respecto, me permito hacer los siguientes reparos y refutaciones:*

I. *No hay constancia de sus originalidades ni de sus exactitudes, que nos asegure que no han sido objeto de adulteraciones o de ediciones; y*

II. *No aparecen indicaciones de las fechas de sus producciones.*

d) *Si lo antes expresado, es insuficiente para desechar o desvirtuar la tesis del extremo contrario del litigio, porque se llegara al ostracismo del raciocinio, me permito complementar mi rechazo a tal despropósito, aportando **copia de la deposición** del señor **ANIBAL D´LUYZ POLO**, testigo de la parte reivindicante (Mundo Nuevo) dentro de proceso con radicado No. 2014-00129 (que aparece descrito en el cuadro del numeral 3 de este memorial) donde bajo la gravedad del juramento expresa textualmente (en el final de la segunda hoja) lo siguiente:*

*"…aparecieron varias personas que mostraron interés, entre ellos el señor Luving Martínez Pinilla, quien me ofreció pagar una prima para tener una primera opción. Le mostré todo el área del establecimiento **con su única puerta de ingreso, una puerta de estera** que venía desde la época de Licosabana…" (las negrillas son propias).*

¿Cómo puede ser la fotografía cuestionada una prueba eficaz? cuando se trata con ella de aseverar que el local del bingo contaba, en los inicios del contrato de arrendamiento que nos ata, con dos puertas de acceso y una de ellas es, casualmente, la entrada del negocio Mirador Sabanero (parte reclamada con suspicacia); cuando un testigo de ellos, quien fue el arrendatario inmediatamente anterior a nosotros, declaró judicialmente que ***el local tenía una única puerta de ingreso.***

e) *Existe una Inspección Judicial, varios peritazgos y múltiples testimonios jurados rendidos en sede judicial, en desarrollo del proceso con radicado 2014-00129, adelantado por Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierra de Sincelejo, que constituyen plenas pruebas por no haber sido controvertidos, los cuales se relacionan en el capítulo de las pruebas, y que dan cuenta que el zaguán, por donde se accede al restaurante "Mirador Sabanero", no pertenece ni al local donde funcionó el bingo, que es el que nos ocupa ni al establecimiento donde maniobra el restaurante asadero Que Pollo, sino a la posesión de la señora Nhora Alquichire y que es donde ejerce su actividad comercial el restaurante Mirador Sabanero.*

Todo lo antes comprobado, tiene el suficiente peso probatorio y genera la absoluta convicción de todo cuanto se asegura, que nos lleva a prescindir de lo reseñado en el numeral cuarto (4) precedente, donde se revelaron unos infaustos episodios judiciales que, por poco, involucran inapropiadamente al local del bingo con el negocio Mirador Sabanero; por ventura la justicia terminó remediando la incorrecta definición procesal, al considerarlos independientes e inconexos".

PRUEBAS DOCUMENTALES:

- Copia del contrato de arrendamiento del inmueble de marras.
- Copias de las misivas entre arrendatario y arrendador de fecha 16 y 23 de julio de 2020.
- Copia de comunicado del 15 de octubre de 2004, firmado por el entonces Gerente de la sociedad Mundo Nuevo S. A., señor **JOSÉ VICENTE GIRALDO M.**
- Copia de las actas del 31 de julio y del 18 de noviembre de 2020.
- Copia de plano realizado por arquitecto competente.
- Fotografías de los inmuebles, aportadas por la parte arrendadora y fotografías de los inmuebles, aportados por la parte arrendataria.
- Copia de la deposición del señor **ANIBAL D'LUYZ POLO**, testigo de la parte reivindicante (Mundo Nuevo) dentro de proceso con radicado No. 2014-00129.
- Copia de la Inspección Judicial; de los peritazgos de: Raúl Martínez B. - Ingeniero y Luis Gómez López - Arquitecto; y el testimonio jurado de Pedro Torres M., todo ocurrido en sede judicial, en desarrollo del proceso con radicado 2014-00129, adelantado por Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierra de Sincelejo, que constituyen plena prueba por no haber sido controvertidos, y que dan cuenta que el zaguán, por donde se accede al restaurante "Mirador Sabanero", no pertenece ni al local donde funcionó el bingo, que es el que aquí nos ocupa ni al establecimiento donde maniobra el restaurante asadero Que Pollo, sino a la posesión de la señora Nhora Alquichire y que es donde ejerce su actividad comercial el restaurante Mirador Sabanero.
- Copia del recibo de energía eléctrica, debidamente cancelado.
- Copia del volante de consignación por la suma de $ 11.000.000, a favor de la empresa arrendadora.

De usted, gentilmente,

Sincelejo, 29 de septiembre de 2021.

LUIS FERNANDO ROMERO MEDRANO
C de C No. 72.286.890 de Barranquilla.
T. P. No. 166.051 del C. S. de la J.

INICIACION PRIMERO (1º) DE SEPTIEMBRE DE 2000

VENCIMIENTO

PARTE ARRENDADORA ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA

PARTE ARRENDATARIA AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ

PROPIETARIO INVERSIONES MUNDO NUEVO

LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CALLE 20 Nº. 18-05

LINDEROS Frente: Calle 20 en medio Parque Santander

Izquierda : Calle 20 No. 17-75

Derecha: Con nomenclatura #18-07

Por el presente documento se hace constar que entre las partes ARRENDADORA Y ARRENDATARIA anteriormente descritas, se ha celebrado el presente Contrato de Arrendamiento, contenido en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: *OBJETO:* La parte ARRENDADORA entrega a título de arrendamiento el LOCAL descrito y alinderado anteriormente; que la parte ARRENDATARIA declara recibir a su entera satisfacción, obligándose a restituirlo al vencimiento o terminación del Contrato, en el mismo estado en que se encuentra a la fecha de la firma del presente documento. En el evento de estar conformada la parte ARRENDATARIA por dos o más personas, éstas responderán solidaria y mancomunadamente por las obligaciones derivadas del presente contrato.

SEGUNDA: *ESTADO DEL INMUEBLE:* El bien dado en arrendamiento se encuentra en perfecto estado, y consta de todas las instalaciones y servicios cuyos integrantes aparecen detallados en inventario suscrito por los contratantes, en pliego aparte que se tendrá como parte integrante de este contrato.

TERCERA: *TERMINO DEL CONTRATO:* El término de duración de este contrato será de DOCE (12) meses, contados a partir del 1º de Septembre/2000.

PARAGRAFO PRIMERO: *PRORROGAS.* Vencido el término inicial, si con treinta (30) días de anticipación ninguna de las partes ha comunicado a la otra su intención de darlo por terminado, por medio de carta enviada por correo certificado o telegrama, se entenderá prorrogado en forma sucesiva y automática por periodos de un (1) mes y no por el previsto en el Artículo 2014 del Código Civil, al cual renuncian las partes contratantes. Igual preaviso se dará a las partes durante la vigencia de las prórrogas mensuales, substituyendo durante ellas todas las garantías y estipulaciones del presente contrato y las modificaciones contenidas en la Cláusula Sexta. Durante los treinta (30) días de preaviso, la parte ARRENDATARIA se obliga a permitir que el inmueble sea visitado para su posterior arrendamiento por un término no menor de tres (3) horas hábiles diarias.

PARAGRAFO SEGUNDO: *RENOVACIONES.* Si al vencimiento del término inicial o de cualquiera de las prórrogas tácitas la parte ARRENDATARIA ha ocupado a título de arrendamiento el inmueble, con un mismo establecimiento de comercio por dos años consecutivos, podrá cualesquiera de las partes pedir la renovación del contrato, comunicando a la otra su intención de suscribir uno nuevo, con treinta (30) días de anticipación al vencimiento del término principal o prórrogas tácitas y mediante carta enviada por correo certificado o telegrama. Si por el contrario no ha ocupado el local por dicho término, podrá la parte ARRENDADORA a su arbitrio solicitar la entrega del inmueble, o renovar el contrato en las condiciones que las partes acuerden.

CUARTA: *PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE:* En los casos previstos en los numerales segundo y tercero del Artículo 518 del Código de Comercio la parte ARRENDADORA desahuciará a la parte ARRENDATARIA con no menos de seis (6) meses de anticipación por medio de carta enviada por correo certificado o telegrama. La parte ARRENDATARIA, deberá comunicar con anticipación no menor de un mes al vencimiento del término principal o de cualquiera de las prórrogas tácitas la intención de hacer entrega del inmueble a la parte ARRENDADORA.

QUINTA: *SANCION POR RETARDO EN LA RESTITUCION.* Si vencido del presente contrato producidos los preavisos a que se refiere la Cláusula Tercera, Parágrafo Primero o el Artículo 520 del Código de Comercio, la parte ARRENDATARIA no hiciere devolución de la tenencia del mismo, pagará a título de pena un canon adicional equivalente al valor de cinco (5) días de arrendamiento por cada día de demora en la entrega, además del canon pactado, y sin perjuicio del derecho a exigir la restitución.

SEXTA: *DESTRATE.* Si la parte ARRENDATARIA desocupa el inmueble materia del presente contrato antes del

vencimiento del término señalado en la Cláusula Tercera o de sus prórrogas o renovaciones, deberá cancelar a título de indemnización a la parte ARRENDADORA un valor equivalente a cinco (5) veces el último canon mensual de arrendamiento.

SEPTIMA: *EL PRECIO.* El canon o precio mensual de arrendamiento se pacta inicialmente en la suma de UN MILLON CINCUENTA MIL PESOS MCTE. ($ 1.050.000.oo) moneda legal, que tendrá vigencia durante el plazo estipulado en la Cláusula Tercera. La parte ARRENDATARIA se obliga a pagar cada mensualidad, anticipadamente, durante los cinco (5) primeros días comunes siguientes al Primero (1º) de cada mes, en las oficinas de la parte ARRENDADORA o a su orden, durante el término de vigencia de este contrato, sus prórrogas tácitas o renovaciones expresas.

PARAGRAFO PRIMERO: La mera tolerancia de la parte ARRENDADORA en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada mensualidad, no se entenderá como ánimo de modificar el término establecido para el pago.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si vencido el plazo inicial o principal, la parte ARRENDATARIA o sus causahabientes continúan ocupando el inmueble, ya sea prórroga tácita o renovación expresa se modificará el canon mensual aumentándose su valor anualmente en un 20 % al vencimiento del término del presente contrato o sus prórrogas y así sucesivamente, siempre aplicando dicho aumento al valor del canon en el periodo inmediatamente anterior.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de mora en el pago mensual de arrendamiento, la parte ARRENDATARIA pagará a la parte ARRENDADORA intereses moratorios a la tasa más alta permitida por el gobierno, sin prejuicio de las acciones previstas en la Cláusula Décima del presente contrato.

OCTAVA: *DESTINACIÓN DEL INMUEBLE.* La parte ARRENDATARIA destinará el inmueble exclusivamente para los fines del establecimiento comercial denominado _____ en el desarrollo específico de las siguientes actividades comerciales: _____

La parte ARRENDATARIA no podrá sin autorización de la parte ARRENDADORA subarrendar el inmueble en condiciones distintas a las señaladas en la Ley, ni darle una destinación diferente a la prevista en el presente contrato. La violación de esta cláusula da derecho a la parte ARRENDADORA a exigir la desocupación y la entrega, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los que renuncia la parte ARRENDATARIA.

NOVENA: *VENTA O CESION DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.* Dado que el presente contrato lo celebra la parte ARRENDADORA en consideración a las calidades personales y las referencias comerciales de la parte ARRENDATARIA, teniendo por lo tanto el carácter del "intuito personae", la parte ARRENDATARIA acepta que el derecho al arrendamiento derivado del presente contrato no forme parte del establecimiento de comercio señalado en la cláusula anterior. En consecuencia, la venta o enajenación de dicho establecimiento de comercio, en ningún caso comprenderá los derechos al arrendamiento aquí contenidos, siendo inválida por lo tanto la cesión del presente contrato cuando se pretenda realizada como consecuencia de la enajenación del mencionado establecimiento de comercio.

PARAGRAFO PRIMERO: La venta del establecimiento de comercio indicado conllevará la terminación ipso-facto del presente contrato, debiendo la parte ARRENDATARIA proceder a su entrega inmediata so pena de incumplimiento.

PARAGRAFO SEGUNDO: En todo caso, y como el contrato de arrendamiento es "intuito personae" en razón de las calidades del arrendatario y de sus coarrendatarios, se prohibe la cesión del arriendo a terceros, so pena de terminación ipso-facto del contrato, con las cláusulas penales a cargo del arrendatario y sus coarrendatarios que vienen estipuladas en el mismo.

DECIMA: *PROHIBICIONES.* Queda prohibido expresamente a la parte ARRENDATARIA: 1. Guardar o permitir guardar en el inmueble materias u objetos perjudiciales a la salubridad, conservación y seguridad del mismo; 2. Hacer excavaciones en los pisos, paredes, muros o cielo raso; 3. Conectar aparatos que causen daño en las instalaciones y/o acometidas eléctricas o hidráulicas; 4. Destinar el inmueble para los fines contemplados en el literal B del Paragrafo del Artículo 3o. del Decreto 180 de 1988 y el Artículo 34 de la Ley 30 de 1986; 5. Las demás que establezca la Ley y el presente contrato.

DECIMA PRIMERA: *REPARACIONES Y MEJORAS.* La parte ARRENDATARIA está obligada a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas a que haya lugar, tales como arreglo de goteras, llaves de agua, servicios sanitarios, cañerías o desagües, enlucimiento de paredes, techos, pisos y fachadas; reposición de vidrios rotos; conservación de llaves, cerraduras de las puertas; instalaciones eléctricas, etc.

PARAGRAFO PRIMERO: Cualquier seguridad, accesorio o implemento adicional que la parte ARRENDATARIA instale en las puertas o ventanas o cualquier otro lugar del inmueble, tales como cerraduras, cadenas, pasadores, rejas, etc., no las podrá retirar y quedarán de propiedad de la parte ARRENDADORA sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto.

PARAGRAFO SEGUNDO: No podrá la parte ARRENDATARIA efectuar en el inmueble reparaciones que no tengan el carácter de locativas, sin previa autorización por escrito de la parte ARRENDADORA. Si las ejecutare, y aún en el caso de contar con dicha autorización, acrecerán al inmueble, y no podrá alegar derecho de retención por conceptos de mejoras, ni reclamar de la parte ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por estas formas, la parte ARRENDADORA podrá exigir su retiro, debiendo la

PARAGRAFO TERCERO: La parte ARRENDATARIA no podrá introducirle modificaciones al inmueble sin la previa autorización por escrito de la parte ARRENDADORA. EL incumplimiento de lo expresado será igualmente causal de terminación del contrato de arrendamiento, quedando la parte ARRENDATARIA obligada a pagar a la parte ARRENDADORA las penas que vienen estipuladas en el presente contrato, en razón de la violación de lo aquí dispuesto. Así mismo, será causal de terminación del contrato por parte de la parte ARRENDADORA, si la parte ARRENDATARIA diere motivo por mera negligencia a que el inmueble sufra desperfectos o deterioros o que no le haga las reparaciones a que por la Ley está obligada.

PARAGRAFO CUARTO: En ningún caso la parte ARRENDADORA conviene en abonarle a la parte ARRENDATARIA el valor de mejoras que efectúe en el inmueble.

DECIMA SEGUNDA: *SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE MANTENIMIENTO.* Todos los servicios públicos municipales de que goza el inmueble, así como el pago de la cuota mensual de mantenimiento, si se tratare de un condominio, correrán por cuenta de la parte ARRENDATARIA.

PARAGRAFO PRIMERO: La parte ARRENDATARIA se obliga a presentar a la parte ARRENDADORA los recibos de pago de los servicios señalados correspondientes al mes anterior, al momento de cancelar el respectivo canon de arrendamiento. LA parte ARRENDADORA podrá abstenerse de recibir el canon de arrendamiento cuando la parte ARRENDATARIA no presente los recibos señalados, dado que dicha presentación constituye una condición resolutoria del presente contrato, constituyendo además un incumplimiento de la parte ARRENDATARIA.

PARAGRAFO SEGUNDO: La parte ARRENDATARIA se obliga a la conservación y reparación de los servicios citados y a respetar los reglamentos de las empresas respectivas, sin que la parte ARRENDADORA asuma responsabilidad por las deficiencias en la prestación de tales servicios.

PARAGRAFO TERCERO: La mora en el pago de las expensas comunes por concepto de administración del inmueble, o de los servicios públicos, será igualmente causal de terminación del contrato de arrendamiento. Para la comprobación de las primeras bastará en certificado que en tal sentido, debidamente autenticado, expida el administrador de la copropiedad.

PARAGRAFO CUARTO: El inmueble se entrega con la(s) línea(s) telefónica(s) número(s)_____

DECIMA TERCERA: *SANCIONES CLAUSULA PENAL.* La parte ARRENDADORA podrá exigir la restitución judicial del inmueble sin necesidad de requerir a la parte ARRENDATARIA privada o judicialmente en los siguientes casos: 1. Por la mora en el pago del canon mensual dentro del término o forma estipulada; 2. Por la mora en la entrega del inmueble cuando la parte ARRENDATARIA esté obigada de acuerdo con el Código de Comercio y el presente contrato; 3. Por la destinación del inmueble para fines distintos contemplados en la Cláusula Octava del presente contrato o a fines ilicitos o reñidos con la moral o las buenas costumbres; 4. Por el hecho de no presentar la parte ARRENDATARIA los recibos de pago de los servicios públicos municipales de que goce el inmueble, conforme a lo estipulado en la Cláusula Décima Tercera; 5. Por el hecho de que las Empresas Públicas suspendan y/o retiren los contadores de agua ó energía, por no haberse realizado el pago oportunamente; 6. Si fuere el caso, por la no cancelación de las cuotas de mantenimiento, para lo cual hará plena prueba la certificación del administrador del condominio; 7. Cuando la parte ARRENDATARIA reiteradamente afecte la tranquilidad de los vecinos; 8. Por la violación o el incumplimiento de cualesquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la Ley y este contrato impone a la parte ARRENDATARIA.

PARAGRAFO: En el evento anterior, la parte ARRENDATARIA se obliga a pagar a la parte ARRENDADORA, a título de cláusula penal, una suma igual a cinco (5) veces el canon mensual de arrendamiento vigente al momento de iniciar la acción judicial sin necesidad de requerimientos privados o judiciales, a los cuales renuncia expresamente la parte ARRENDATARIA, así como a los establecidos en los artículos 2035 y 2007 del Código Civil y 434 numeral segundo del Código de Procedimiento Civil, como al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento mediante caución, en caso de juicio de lanzamiento, y sin perjuicio de la sanción diaria por retardo prevista en la cláusula quinta del presente contrato.

DECIMA CUARTA: *ESPACIOS EN BLANCO.* Podrá la parte ARRENDADORA llenar los espacios en blanco que se hayan dejado en este documento, especialmente los linderos de inmueble.

DECIMA QUINTA: *CESION DEL CONTRATO.* La parte ARRENDATARIA acepta desde ahora toda cesión que la parte ARRENDADORA haga del presente contrato y de cualesquiera de los derechos que emanen del mismo, antes o después de vencido el plazo inicial o durante sus prórrogas o renovaciones. Para la legalización de la cesión del contrato de arrendamiento bastará con el endoso del contrato al pié del mismo y la comunicación por correo certificado o telegrama de la parte ARRENDADORA en que le haga saber a la parte ARRENDATARIA tal hecho.

DECIMA SEXTA: *IMPUESTOS Y GASTOS.* El valor de los derechos fiscales y demás gastos que cause el otorgamiento del contrato, de sus prórrogas o renovaciones, o de sus cesiones, correrá por cuenta de la parte ARRENDATARIA.

DECIMA SEPTIMA: *VENTA DEL INMUEBLE.* En caso de venta del inmueble, la arte ARRENDADORA no asume responsabilidades por perjuicios que pueda sufrir la parte ARRENDATARIA.

DECIMA OCTAVA: *MERITO EJECUTIVO.* Con el lleno de los requisitos legales, cualesquiera de las obligaciones

derivadas de este contrato, y en especial la de pagar el canon de arrendamiento, podrá ser exigida ejecutivamente por la parte ARRENDADORA, con base en el presente contrato. En cuanto a los servicios públicos, si la parte ARRENDADORA se viere obligada a efectuar su pago por el incumplimiento de la parte ARRENDATARIA, la primera podrá repetir lo pagado contra la segunda por la vía ejecutiva, mediante la presentación de las facturas, comprobantes o recibos de las correspondientes Empresas Públicas debidamente cancelados."

DECIMA NOVENA: *FALLECIMIENTO DE UN ARRENDATARIO.* A la muerte de alguna de las personas que integran la parte ARRENDATARIA, podrá la parte ARRENDADORA para efectos de la acción ejecutiva, acogerse al Artículo 1434 del Código Civil respecto de uno o cualesquiera de los herederos a su elección y seguir el juicio con él o con ellos, sin necesidad de notificar o demandar a los demás. Por lo tanto el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato no podrá hacerse parcialmente por los herederos de la parte ARRENDATARIA, pudiendo ser obligado cada uno de éstos a pagar el total de la deuda.

VIGESIMA: *FIANZA.* La parte ARRENDATARIA garantiza el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que por este contrato adquiere, mediante fianza solidaria de LUUVING MARTINEZ PINILLA, MARLENY RAMIREZ DE BEDOYA, mayor(es) y vecino(s) de Sincelejo identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). 8.678.325, 21232.020 expedida(s) en Barranquilla, Villavicencio respectivamente, quien(es) en tal calidad suscribe(n) el presente documento y se obliga(n) por todo el término del contrato y sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas, renunciando a los beneficios de excusión y división.

CLAUSULAS ADICIONALES:

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE CARTAGENA 26 AGO 2000

Augusto Fabio Martinez Sanchez 7.921.530

Para constancia se firma en Sincelejo a los veinte y cuatro (24) días del mes de agosto de 2000 , en ( ) ejemplares del mismo tenor literal, consintiendo las partes en que cada uno de ellos pueda ser usado para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

COLOMBIA CIOCHO Valle del Cauca

PARTE ARRENDATARIA
AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ
C.C. Nº. 7.921.530 de

PARTE ARRENDADORA
ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA

FIADORES

LUUVING MARTINEZ PINILLA
C.C. Nº. 8.678.325 de Barranquilla
Direcc: Cra 21A Nº. 28-25 Manga
Trabaja: T.V. Bingo Familiar

MARLENY RAMIREZ DE BEDOYA
C.C. Nº. 21.232.020 de Villavicencio
Direcc: Calle 4a. Nº. 57-34 Apto 201 Cali
Trabaja: Gran Bingo Yumbo

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Ante el Notario ... compareció (eron)
Con C de C ...
expedida (s)
y declaró(aron) ...

8.678.325

Sincelejo, 16 de julio de 2020.

Señora
MARÍA TERESA GONZÁLEZ VERGARA
INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
E. S. D.
==========

En respuesta a la misiva del 9 de julio pasado, me permito cordialmente manifestarle con respecto a sus fundamentos y determinación, lo siguiente:

Del numeral 1: la deuda que se causaría culminado este mes, sería por suma de 22.034.124 Mcte. y no la señalada por usted, debido a que hay que restarle el IVA, desde el 21 de mayo hasta el 31 de julio 2020 (fecha de la entrega), tal como lo dispuso el decreto No. 682 de 2020, que es de imperativo legal, así:

Mes de abril	$ 6.065.373
21 día de mayo	$ 4.245.761
9 día de mayo (sin IVA)	$ 1.529.086
Mes de junio (sin IVA).....	$ 5.096.952
Mes de julio 2020 (sin IVA).....	$ 5.096.952
	==========
Total	$ 22.034.124

Además y en otro aspecto de este mismo punto, le recuerdo que le cursé dos comunicaciones donde les solicité: a) **rebaja en el canon de arrendamiento vigente** y b) **la suspensión del contrato**, en razón a la fuerza mayor, que se configura a la luz de la ley civil y de la jurisprudencia patria cuando se sucede un evento **IMPREVISIBLE, IRRESISTIBLE Y EXTERNO** que imposibilitan el cumplimiento de las obligaciones contractuales, como lo es la actual **PANDEMIA** y, por ende, se le exime de la responsabilidad derivada de ese incumplimiento. Lo anterior, asociado al artículo No. 868 del C. de Co., que permite frente a acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, se puedan revisar las condiciones de un contrato, en procura de lograrse un reajuste en **EQUIDAD**.

De los numerales 2, 3 y 4, le manifiesto que no los comparto, pero me reservo mi opinión sobre esas consideraciones.

De la decisión asumida, como lo es: **el dar por terminado el contrato de arrendamiento en cuestión**, me permito manifestarle que **LA ACEPTO**, pero asociándolas concertadamente a las siguientes estipulaciones:

1) La entrega material del local se llevaría a cabo el 31 de julio de 2020, a las 09:00 am; ruego para ello la presencia de ustedes, aun sin que se concreten el resto de estos planteamientos, porque la normatividad de la emergencia económica lo posibilita y porque, adicionalmente, tendrían herramientas judiciales para lograr las erogaciones monetarias que del contrato de arrendamiento se desprenden. En caso de no comparecer, igualmente procedería a efectuar la entrega del inmueble con el acompañamiento de las autoridades policivas y del Ministerio Público.
2) Fijar como valor íntegro a cancelar por concepto de cánones adeudados, intereses, penalidades e indemnizaciones contempladas o que surgen del contrato de arrendamiento que nos une, la suma de 11.000.000 M/l, como cifra económica más que justa, equivalente al 50 % de la deuda total y que la mayoría de los arrendadores comerciales están concediendo, porque están siendo consciente de la situación crítica y nefasta que se está viviendo; y como para más refuerzo, por lo siguiente:

a) Que desde el mes de marzo pasado el local objeto del arriendo se encuentra con su operación cerrada, como a usted perfectamente le consta, arrojando cuantiosas perdidas financieras y de toda índole.
b) Que al local a entregar se le hicieron muchas reparaciones que mejoraron ostensiblemente sus condiciones físicas e incrementaron su valor comercial, como son: pisos pulidos, paredes estucadas, baños, divisiones, mesones, etc., que no valdría la pena, ni sería lógico tener que deshacer.
c) Que la situación económica del suscrito-arrendatario es muy precaria, ya que no dispone de bienes ni de capital de respaldo, para responder frente a una acción judicial en su contra.
d) Que la ley civil y comercial me concede gabelas por las circunstancias calamitosas que en estos momentos nos absorben y porque es mi deseo el concluir esta relación comercial en sana paz.
e) Que el otro arrendatario, señor Luvving Martínez Pinilla, falleció hace dos años.
f) Que no aspiro a estar inmerso en otro pleito judicial con ustedes; pero si las circunstancias de incomprensión de ustedes me llevan a ese desenlace, pues tocará.

Gentilmente,

AUGUSTO FABIO MARTÍNEZ SANCHEZ
C DE C No. 7.921.530 de Cartagena

INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
NIT.890.402.303.-1

Carrera 50 Nº 27-97 * Teléfono 3116853186
E-mail: mundonuevosa@gmail.com
SINCELEJO – SUCRE

Sincelejo 23 de julio de 2020

Señor
AUGUSTO FABIO MARTINEZ SANCHEZ.
Ciudad

REFERENCIA: Respuesta a su propuesta de 16 de julio de 2020.

En atención a su comunicación del pasado 16 de Julio; por medio de la cual manifiesta su deseo de dar por Terminado el Contrato de Arrendamiento del local comercial ubicado en la calle 20 número 18-05, que le fue arrendado por Araujo Segovia & Badrán ltda, actuando como mandataria de Inversiones Mundo Nuevo S.A; nos permitimos manifestarle lo siguiente:

1. Aceptamos la finalización del referido contrato a partir del día 31 de julio de 2020, como usted lo propone.

2. A su vez, estamos de acuerdo en la reducción a la suma adeudada, a tan solo $ 11’000.000,oo de pesos, como valor para dejarle a paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento, intereses, indemnizaciones y demás penalizaciones económicas que pudieren derivarse de la ejecución del contrato en cuestión.

3. Sin embargo, precisamos que nos debe ser entregada la totalidad del predio objeto del contrato de arrendamiento celebrado el primero de septiembre de 2000; por cuanto, observamos que su cabida ha sido reducida mediante la construcción de una pared que sirvió para cederle área a la entrada de un establecimiento de Comercio denominado “Mirador Sabanero”, como lo evidencian fotografías que adjuntamos. (Unas indicativas del estado del inmueble cuando se le arrendó y otra que refleja los cambios citados.).

Así las cosas, la terminación del contrato en los términos por usted sugeridos y que acabamos de precisar, queda condicionada a la restitución del área completa que le fue entregada en arrendamiento; lo cual requerirá:

- El derrumbamiento de la pared que se construyó para independizar la entrada al Mirador Sabanero”.

- Y el sellamiento de la abertura de la pared limítrofe del Local a usted arrendado y aquel en el cual funciona el establecimiento “Que Pollo.”.

INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
NIT.890.402.303.-1

Carrera 50 Nº 27-97 * Teléfono 3116853186
E-mail: mundonuevosa@gmail.com
SINCELEJO – SUCRE

- Al menos, la tarea citada en el anterior párrafo, el desmonte del letrero atinente al Mirador Sabanero, y la entrega de las llaves de acceso a la referida área.

Esperando que esta sea una medida ponderada y razonable para concluir nuestra relación contractual.

Atentamente.

María Teresa González Vergara
Representante Legal Suplente
Inversiones Mundo Nuevo S.A.

INVERSIONES
MUNDO NUEVO S.A.

NIT 890.402.303-1

Carrera 20 No. 17 - 90 • Telefax (5) 281 20 20
E-mail: mundonue@col3.telecom.com.co
SINCELEJO, SUCRE

Sincelejo, Octubre 15 de 2004

Señor
GILDARDO MENDEZ MORENO
La Ciudad

Cordial saludo,

Por medio de la presente, quiero plantearles una solución concertada, en cuanto se refiere al arriendo del local del segundo piso de su Restaurante Asadero Que Pollo, el cual viene funcionando desde el primer semestre del año pasado, fecha en la cual tuve conversaciones con uno de los propietarios y su secretaria, directamente en las oficinas del segundo piso.

Como es de su conocimiento estos locales fueron medidos por un Arquitecto y próximamente serán avaluados por un perito de la Lonja de Propiedad Raíz de Sincelejo, todo esto para verificar la realidad de los arriendos que se están pagando actualmente, sobre todos los locales ubicados en este sector de la Plaza Olaya Herrera.

Para mayor comprensión de las cifras que conversamos en el día de ayer en las oficinas de la Empresa Inversiones Mundo Nuevo, quiero poner en su conocimiento las dimensiones de cada uno de los locales, así ustedes tendrán un criterio más objetivo para definir lo concerniente al arriendo, directamente con esta empresa ó si ustedes lo quieren por intermedio de la Inmobiliaria Araujo, Segovia y Badrán.

Las dimensiones son las siguientes:
Local del Bingo 350.78 mt. Cuadrados
Local Que Pollo (primer piso) 57.90 mt. Cuadrados
Local Adecuado (segundo piso) 547.88 mt. Cuadrados
Total área utilizada 605.78 mt. Cuadrados

De acuerdo con todo lo anterior el arriendo en todo su conjunto debería ser mínimo de $1.500.000 mensuales si el pago se hace directamente en las cuentas de Inversiones Mundo Nuevo; de lo contrario, sería necesario que lo hablaran directamente con la Inmobiliaria.

Atentamente,

INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.

José Vicente Giraldo M.

JOSE VICENTE GIRALDO M.
Gerente

GERENTE

Sincelejo 31 de julio 2020.

ACTA DE comparecencia para entega fallida del local Nº 105.

En la ciudad de sincelejo a las 9:30 am SE presentaron.

Maria Teresa Gonzalez, Representante legal (Suplente) de Inversiones Mundo Nuevo.

FREDDY Castillo Yepez, Abogado del SR. Augusto Martinez Sanchez.

Olga Angelone, testigo del acto.

QUIENES hacen constar que Inversiones Mundo Nuevo SA, NO acepta la entrega del local IDENTIFICADO con el Numero 105: Donde venia Funcionando el Bingo Real ya que NO estan entregando la totalidad de los metros arrendados segun contrato Firmado por ambas partes en 1/Septiembre/2000 Y como hacemos constar en las Foto mostrada al abogado Freddy Castillo y la cual se adjunto en la correspondencia enviada 23/07/2020.

Escaneado con CamScanner

Que anexamos a la siguiente acta.-

Por lo tanto ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ ~~[illegible]~~ sigue vigente el contrato de Arriendo hasta que no se restituya el metraje arrendado.

Solicitamos que los canones adeudados sean depositados en la cuenta de Inversiones Mundo Nuevo SA en Bancolombia, Numero cuenta 50604948 76-4, corriente.-

Por parte de Augusto Martinez el señor Freddy Castillo, manifiesta: No es posible acceder a la Solicitud de inversiones Mondo nuevo S.A. de entregar los metrajes que exigen del local, debido a que no están inmersos en el Contrato principal, es decir, no hacen parte del Contrato del 01 de septiembre de 2000, dejamos la constancia que se accedió a realizar la entrega del local # 105 de la misma manera como fue recibido.

Por IMVSA: maria teresa Gonzalez (representante legal suplente) manifiesta que aceptamos los pasos legales ya que no se recibio el local IDENTIFICADO CON LOS numeros (105 (17-77A) - 105 (17-77B), que cuando se celebro el contrato estaba IDENTIFICADO con el Número 18-05 de la calle 20.

Escaneado con CamScanner

LA TACHADURA en el acta fue realizada por Maria teresa Gonzalez, siendo valida para esta acta.-

por: Inversiones Fondo Agro SA.
Maria Teresa Gonzalez Vergara
cc 1127572374. Consulado Vzla.

por: Augusto Martinez.
Freddy Castillo.
CC 1102820766. Sincelejo

Escaneado con CamScanner

Sincelejo

Sincelejo
Secretaría de Gobierno y Seguridad

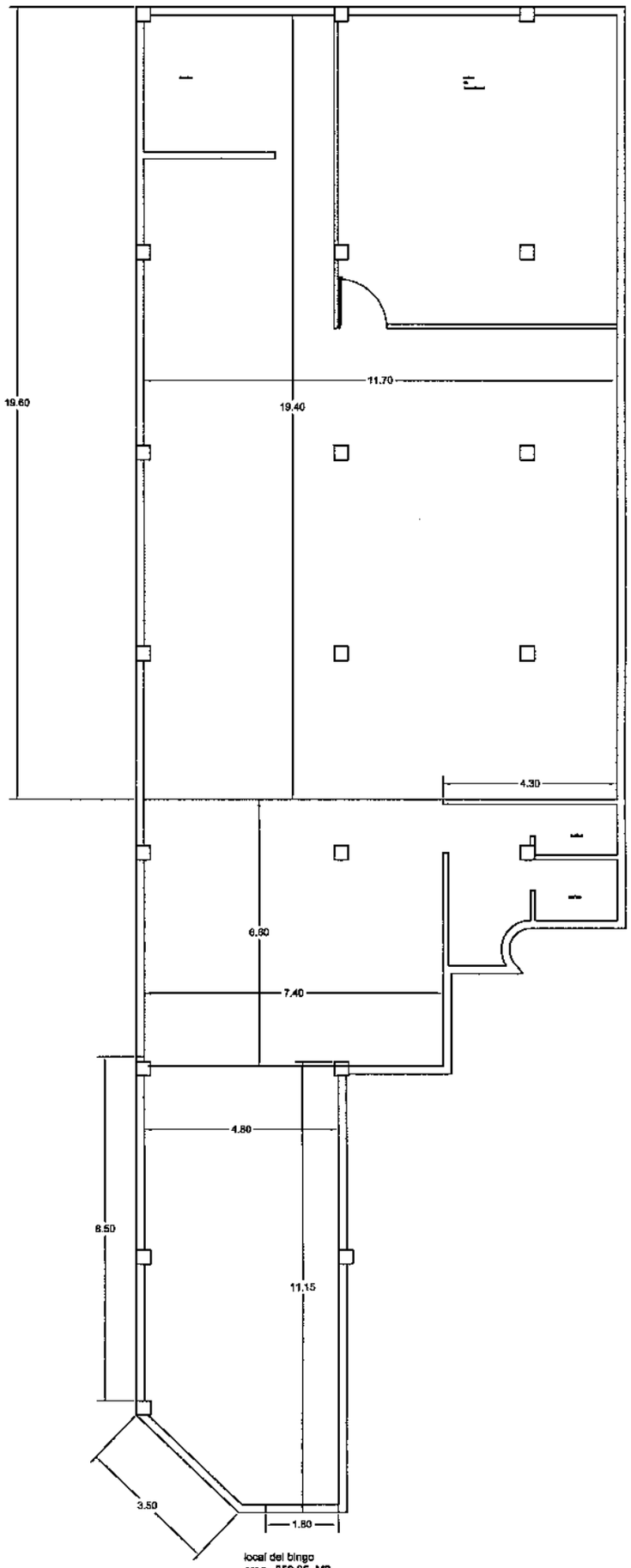
INSPECCIÓN QUINTA DE POLICIA

ACTA DE DILIGENCIA DE ACOMPAÑAMIENTO

En Sincelejo, siendo las 2:00 p.m. del día 18 mes de Nov. 2020
Se da inicio a diligencia de acompañamiento a entrega formal y material del bien Inmueble ubicado en la Calle 20 No. 18 – 05 de esta ciudad, por parte del señor Arrendatario AUGUSTO MARTINEZ SANCHEZ, identificado con cedula de Ciudadania No. 7.971.530 y el señor (a) María Teresa González Vergara en calidad de representante legal de [illegible] del bien inmueble en referencia, entrega que se hace mediante ________ basado en lo siguiente: Que llegado el día y la hora programada para hacer el acompañamiento por parte de esta Inspección de Policía en aplicación al art. 206 numeral 1 de la ley 1801 de 29 de julio 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia por la entrega del inmueble ubicado en la Calle 20 N° 18-05, Local 105 [illegible] al que por no existir acuerdo de voluntades entre las partes, seguidamente la señora María Teresa González manifestó a esta Inspección de Policía que sobre este [illegible] existe una demanda ante un juez de la República, sobre que pidió la señora María Teresa González que se entreguen las dos (2) [illegible] y acceso al local. Augusto [illegible] constar de dos (2) folios. Acto seguido interviene el señor DAIRO ARROYO [illegible] identificado con CC N° 92.502.993 S/lje como Agente oficioso quien manifiesta que manifiesto simplemente que el local ubicado en la Calle 20 N° 18-05 de esta ciudad, se entregará en forma y tamaño idéntico al recibido en fecha 1 septiembre del año 2000. Como consta en contrato de arrendamiento con la empresa que administraba para ese entonces "ARROYO y SEGOVIA Y BAYRAN".

En el contrato de arrendamiento del año 2000, no se estableció el área o espacio total del local dado en arriendo, tampoco se delimitó ni se dejó precisas sus colindancias. Por lo tanto no me explico cómo los arrendadores exigen en estos momentos unas medidas y dimensiones no dadas en arriendo.

Carrera 6J #32 – 09, Avenida Argelia, sede Cuerpo de Bomberos de Sincelejo(Sucre)
Email: interior@sincelejo.gov.co -



local del bingo
area 359.05 M2
PERIMETRO 97.46 MTRO

LEVANTAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

A6272015-92502497
Dario Arroyo M.P.

LEVANTAMIENTO LEVANTAMIENTO LOCAL COMERCIAL	ARQ. DARIO ARROYO MORENO CALLE 20 # 0 - 73A 359.05 M2 / 97.46 M	DISEÑO	LEVANTAMIENTO LOCAL COMERCIAL CALLE 20 # 27 - 77A AGOSTO- 2020 / 1:50	AR-1 / 1

RESTAURANT
SABANERO
ASADERO
QUE POLLO
ASADERO
QUE POLLO

Kodak
MIRADOR SABANERO
Qué pollo
DOMICILIOS
2814119 - 2810629

Kodak
MIRADOR SABANERO
Qué pollo
DOMICILIOS
2814119 - 2810629

RESTAURANT
SABANERO
ASADERO
QUE POLLO
ASADERO
QUE POLLO

El Mirador Sabanero
BINGO REAL
SINCELEJO
Restaurante - Mirador
SABANERO
Asadero...
QUE
POLLO

Asadero...
QUE
POLLO
POSTOBON

Restaurante - Mirador
SABANERO
Salón Para Eventos Sociales 2do Piso

BINGO REAL
SINCELEJO
QUE POLLO
281 41 19
274 13 46
SABANERO

BINGO REAL
SINCELEJO
SABANERO
Asadero...
QUE POLLO
POLLO BROASTER

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO – SUCRE

PROCESO REIVINDICATORIO
DEMANDANTES: INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
DEMANDADOS: NOHORA ALQUICHIRE Y OTROS.
RAD: 2014-00129-00

DECLARACIÓN DE ANIBAL D'LUYZ POLO

En Sincelejo, Sucre, a los nueve (09) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), siendo el día y la hora señalada en auto adiado de dieciséis (16) de diciembre de 2015, dentro del proceso reivindicatorio promovido por INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A., contra NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO, Radicado No. 2014-00129-00. El Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Sucre, se constituye en audiencia pública, con el fin de recibir la declaración al señor ANIBAL D'LUYZ POLO, conforme a lo ordenado dentro de la presente actuación. Se deja expresa constancia que a esta diligencia asistió el doctor JAVIER ALBERTO DONADO VERGARA, identificado con cédula de ciudadanía No. 92.529.285 expedida en Sincelejo, Sucre y Tarjeta Profesional No. 166802 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderado Judicial de la demandante; el doctor OSCAR ENQRIQUE LLANOS BUELVAS, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 73.083.724 expedida en Cartagena y Tarjeta Profesional Nº 36326-D1 del Consejo Superior de la Judicatura, a quien se le reconoce personería para actuar como apoderado judicial de la demandada en la forma y términos del poder conferido; el suscrito Juez, en asocio de su Secretaria. Acto seguido el suscrito Juez, procede a amonestar previamente al interrogado acerca de la importancia moral y legal del juramento y las sanciones penales establecidas contra los que declaren falsamente o incumplan lo prometido, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 442 del Código Penal. Así mismo, le manifestó lo contemplado en el artículo 33 de la Constitución Política de Colombia. Acto

seguido, en cumplimiento de lo normado en el inciso 3 del artículo 208 del C.P.C., se le tomó al absolvente el juramento de rigor, previas formalidades legales, por lo cual manifestó decir la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad sobre los hechos que se le pregunten y de que tenga conocimiento, a lo que respondió que sí. **PREGUNTADO:** Por sus generalidades de ley. **CONTESTO:** Me llamo **ANIBAL SIMON D'LUYZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.615.579 expedida en Chinú, nací el día 20 de julio de 1946, tengo 69 años de edad, estado civil casado con **Yoleth Consuelo Gazabón Díaz** tengo 2 hijos, resido en la carrera 34 numero 25 – 74 barrio Socorro, de profesión u oficio periodista. Acto seguido el señor juez le da a conocer sobre los hechos origen a su declaración. **PREGUNTADO**: Hágale al despacho un relato de cuanto le conste sobre los hechos explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar y de la forma como llego a su conocimiento. **CONTESTO**: Por mi condición de periodista conocí que en ese primer piso comercial ahí funcionaba la distribuidora de los licores de Antioquia creo que para el año 1995 1996 cuando llega la gerencia de Licosabana el señor Bernardo Upegui se estableció una relación laboral externa de mi persona con la firma licosabana, me explico, yo hacía presencia allá porque yo coordinaba y animaba los eventos. Al observar la cantidad de cajas que almacenaban ahí en ese piso pensé que podía ser un buen local para un parqueadero. Cuando lo desocupa Licosabana yo acudí a las oficinas de INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A. y la verdad no recuerdo si directamente o si me enviaron a ARAUJO Y SEGOVIA a mi se me hizo un contrato para utilizar el primer piso. Ese fue mi contrato, en alguna ocasión yo necesitaba colocar una antena para recepcionar una señal radial entonces tuve que ir a las oficinas de INVERSIONES MUNDO NUEVO para que me dieran permiso para mediante una escalera soportada por dos personas poder subir al techo e instalar dicha antena. Se me recordó que no podía instalar nada que fuera pesado en el techo por precaución física ni ocupación representada en cualquier otro elemento, porque mi contrato era el piso, no del techo. Mis expectativas comerciales se vieron frustradas entonces pedí que se me permitiera desistir del contrato como es un punto atractivo, comercialmente hablando sin yo haberlo estado promocionando aparecieron varias personas que mostraron interés, entre ellos el señor Luving Martínez Pinilla, quien me ofreció pagar una prima para tener una primera opción. Le mostré toda el área del establecimiento con su única puerta de ingreso, una puerta de estera que venía desde la época de

licosabana y sobre las expectativas de la explotación comercial del piso, fue que hice la negociación. Meses después con sorpresa vi que el señor Luving había adecuado el techo con un segundo piso, y me hice la siguiente reflexión "de haber sabido que el segundo piso se podía explotar de pronto hubiese buscado un socio para no salir del local, pero como a mí siempre se me dejo en claro que el contrato era para el primer piso y que el techo no se podía utilizar, no explore esa posibilidad. **PREGUNTADO**: Manifieste al despacho si lo recuerda en que año fue esa negociación con el señor Luving? **CONTESTO**: Entre el 2002 y el 2003, ahora respetuosamente yo sugiero que se solicite a la firma que hizo el contrato y las condiciones de explotación del local en las que el señor Luving hizo el contrato. Porque pienso que a mi se me negó lo que el después hizo, no se si fue que el lo autorizaron. **PREGUNTADO**: Usted conoció o tuvo conocimiento como llego la tenencia de ese local a manos de los señores Gildardo Méndez Moreno y de la señora NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO? **CONTESTO**: No tengo la mas mínima idea ni tengo forma de saber. No los vi en el momento en que hable con el señor Luving, no se quien es la señora o el señor. A continuación se le concede la palabra al apoderado de la parte demandante. **PREGUNTADO**: Sírvase manifestar al despacho y complemente cuales fueron las condiciones locativas en las que usted encontró ese local una vez inicio su ocupación en especial en el lugar donde dice usted coloco una antena receptadora de señal y especifique si así lo recuerda, las características que evidenciaba el mencionado tejado?. **CONTESTO**: Lo defino así, de afuera hacia adentro: la puerta de oruga, uno o dos baños, baños elementales en media pared, sobre el mismo sector derecho pegado a la pared había una especie de hueco o claraboya donde mediante una escalera yo subía al techo a colocar la antena. Recuerdo ahora con precisión que para meter el tubo tuve que parquear un camión trescientos en la puerta de entrada al local para que desde afuera meter el tubo casi que en forma horizontal al local. Porque el local tenía hasta poco más de la mitad de su extensión un techo de teja que estaba a medio metro de la placa de cemento, por lo tanto si yo subía el tubo derecho rompía la teja entonces lo metí de forma horizontal, ahí había cosas viejas escombros porque se utilizaba era para guardar cosas viejas. **PREGUNTADO**: Precise al despacho si usted al realizar la negociación de la denominada prima o goodwill de ese punto de alta importancia comercial con el señor Luving Martinez Pinilla usted le manifestó a él de la celebración del contrato de arrendamiento suscrito con la

inmobiliaria ARAUJO Y SEGOVIA?. **CONTESTO**: Yo no podía ofrecer sobre lo que yo no tenía ningún derecho de propiedad, porque me estaría exponiendo a que la persona posteriormente cuando no pueda explotar las áreas en la expectativa que yo le haya ofrecido me demanda por estafa, con las consecuencias que este tipo de acciones amerita. En lo que a mí respecta al momento de hablar de la prima y de el mostrar su interés en el local, siempre se hablo fue del primer piso, no de ninguna expectativa del techo, porque es la verdad no puedo decir nada distinto de eso. **PREGUNTADO**: complemente a su respuesta anterior, si usted tuvo conocimiento si el señor Luving Martinez suscribió contrato de arrendamiento mediante inmobiliaria o directamente con los propietarios del bien inmueble una vez este inicio a poseer dicho inmueble? Y en caso afirmativo indique por que le consta. **CONTESTÓ**: La única manera de yo estar seguro de que ya no me correspondía ninguna responsabilidad en el canon de arriendo mensual o de cualquier daño del local, es que de hecho fue recibido por sus propietarios, conforme yo lo recibí, no lo modifique absolutamente en nada. Y de que el señor Luving entraba a ser el nuevo arrendatario lo que me daba a mí la tranquilidad de saber que ya no iba a aparecer después de equis numero de meses como deudor ante INVERSIONES MUNDO NUEVO, de tal manera que cuando ya se estableció la anulación de mi contrato, el inventario del local, la comprobación de que estaba al día en el pago de los servicios públicos, yo me deslindé de cualquier acción, porque entendí que ya mi participación había terminado. **PREGUNTADO:** Absuelva el testigo si conoce o conoció al señor Augusto Martínez Sánchez? En caso afirmativo manifieste desde cuando lo conoce? **CONTESTÓ:** No lo conozco. Se le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte demandada, quien manifiesta no desea interrogar al testigo. No siendo otro el motivo de la presente diligencia se da por terminada y firmada por todos los que en ella intervinieron, siendo las doce y treinta y nueve (12:39) de la tarde del 09 de febrero de 2016.

ÁLVARO CÉSAR CORTÉS CALLE

JUEZ

ANIBAL SIMON D'LUYZ POLO
Testigo

JAVIER ALBERTO DONADO VERGARA
Apoderado de la demandante

OSCAR ENRIQUE LLANOS BUELVAS
Apoderado Judicial de la Demandada.

LILIANA PATRICIA DIAZ MADERA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO

EN RESTITUCION DE TIERRAS

SINCELEJO - SUCRE

ACTA DE INSPECCIÓN JUDICIAL

REFERENCIA: PROCESO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL
RADICADO: 2014-00129-00
DEMANDANTE: INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
DEMANDADO: NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO

En Sincelejo, Sucre, a los veintitrés(23) días del mes de febrero de dos mil dieciséis (2016), a la hora de las nueve de la mañana (09:00 a.m.), día y hora señalados en auto de fecha dieciséis (16) de diciembre de dos mil quince (2015), el señor Juez en asocio con su secretario *Ad-hoc*, se constituyen en audiencia pública con el fin practicar inspección judicial sobre el inmueble denominado "**VERTAMAR**" ubicado en la ciudad de Sincelejo(Sucre), dentro del proceso reivindicatorio identificado con el radicado No. 2014-00129-00. Comparecen a esta diligencia la apoderada de la demandante doctora **LEIDY LUZ LAZARO MONTE DE OCA**, identificada con cédula de ciudadanía No 64.578.975 y portadora de la Tarjeta Profesional Nº 253381 del Consejo Superior de la Judicatura; el apoderado de la demandada, doctor **OSCAR ENRIQUE LLANOS BUELVAS** identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.083.724 y T. P. Nº36326-D1 del C. S. de la Judicatura. También comparecen los auxiliares de la justicia, el perito avaluador, **RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.038.740 de, quien toma posesión del cargo y promete cumplir y desempeñar fielmente los deberes del cargo, concediéndosele un término de quince (15) días para que rinda el experticio decretado; el arquitecto **LUIS ALBERTO GOMEZ LOPEZ,** identificado con cedula de ciudadanía 92.521.205 quien toma posesión del cargo y promete cumplir y desempeñar fielmente los deberes del cargo, concediéndosele un término de quince (15) días para que rinda el experticio respectivo; y, perito contable, el señor **GABRIEL EDUARDO CONTRERAS VELEZ,** identificado con cedula de ciudadanía 1.102.820.487 quien toma posesión del cargo y promete cumplir y desempeñar fielmente los

deberes del cargo, concediéndosele un término de diez (15) días para que rinda el experticia respectivo. Acto seguido el señor Juez, su secretaria Ad-hoc y el Auxiliar Judicial Grado 4 en sistemas, se trasladan al edificio VERTAMAR ubicado en el centro de la ciudad de Sincelejo, en la calle 20 de por medio con plazoleta Olaya Herrera y se procede a su recorrido de todo lo cual se deja evidencia mediante audio y video realizado por el ingeniero **MAICOL RAFAEL BORJA HERNÁNDEZ**, Auxiliar grado 4 en sistemas, de la planta de personal del juzgado. En el edificio somos atendidos por la señora **ERIKA MARTINEZ ALQUICHIRE** identificada con cedula de ciudadanía 30.873.924 quien atiende la diligencia. A continuación se procede a identificar el edificio por sus linderos generales, así: por el **ESTE** con el instituto CEPRODENT, y el **OESTE** con propiedad de la señora Cecilia Vergara de Hernandez cuya nomenclatura es calle 20 No. 17 - 49. En el **SUR** encontramos los siguientes locales comerciales asadero QUE POLLO identificado con el numero 17 - 79, seguidamente se encuentra local con letrero "restaurante MIRADOR SABANERO" identificado con nomenclatura 17 - 77B y BINGO SOCIAL SINCELEJO, identificado con la nomenclatura numero 17 - 77A, FOTO PROMOCION KODAK con dos nomenclaturas, calle 20 número 17-75 y debajo carrera 18 numero 19- 60 local 104. Seguidamente se encuentra la DROGUERIA INGLESA identificada con nomenclatura Calle 20 No. 17 - 65, local 103; luego la NOTARIA PRIMERA calle 20 No. 17 - 53, local 102 y el TALLER DE JOYERIA EL ARTESANO calle 20 No. 17 - 47 Local 101. A continuación el despacho se dirige hacia el techo, cubierta o plafón del edificio y se accede a él a través del local 17 - 77B, restaurante MIRADOR SABANERO, local que está compuesto por seis mesas de cuatro puestos con sus respectivas sillas para atención al público, tres ventiladores de techo en funcionamiento, un televisor LCD, luces halógenas circulares y la puerta o estera metálica corrediza. Entrando a la derecha por este mismo local se accede a otro salón que está compuesto por tres mesas de cuatro puestos con sus respectivas sillas, un cubículo con caja registradora, dos baños uno para damas y otro para hombres, dos ventiladores de techo en funcionamiento, un televisor, una nevera, luces halógenas de balasta de 120 amp. Y una cámara de seguridad en la esquina superior izquierda al fondo. También encontramos una escalera metálica a través de la cual se accede al techo, cubierta o plafón del edificio, los salones están separados con una pared de cemento con ventanas de vidrio corredizas que conectan con el local QUE POLLO. Se deja constancia que en el local identificado con el número 17 - 79 local asadero QUE POLLO existe una puerta corrediza o estera metálica que se encuentra cerrada y que

colinda con la entrada al establecimiento comercial MIRADOR SABANERO. Seguidamente nos dirigimos al techo, cubierta o plafón del edificio. Estando en él se observa un salón extenso dividido en dos partes por un muro o pared medianera. En esta primera parte donde se encuentra la entrada funciona un restaurante o establecimiento de comercio que hace parte del restaurante MIRADOR SABANERO, en el cual se encuentran los siguientes elementos: zona de barra de madera y cemento, con dos neveras una máquina de refrescos Milo y Nestea, y una máquina de café y capuchino Nestle Alegría, con veintisiete (27) mesas de madera de cuatro puestos con sillas plásticas (194), dos baños uno para damas y otro para caballeros, una zona de juegos para niños con piscina de bolas, un trampolín, un parque de madera inmunizada, un columpio plástico y dos metálicos, varias macetas con plantas y palmeras, se encuentra una oficina de 6.06M^2 en la que hay un escritorio, aire acondicionado,. dos closets de madera, piso de baldosa, dos televisores LCD uno instalado y el otro en el piso, seguida por una zona de lavado, cocina enchapada con baldosa, con dos barras de acero inóxidable, una estufa industrial de 6 puestos y un fogón adicional, un azador, dos neveras, un armario de madera, dos enfriadores grandes, varios entrepaños en las paredes, batería de cocina, platos, cubiertos y demás enseres de cocina. En esta parte del salón se encuentra una construcción estilo caney sobre doce columnas edificadas hasta la mitad en concreto y el resto en estructura metálica y techo de palma; del techo dependen 7 ventiladores, dos funcionando, una decoración estilo artesanal con canastas y colgantes de totumo, 6 lámparas halógenas redondas, once bombillos contenidos en tubos de pvc de forma decorativa, tres cámaras de seguridad, dos dentro del caney y una vigilando la cocina, dos televisores uno dentro del kiosko y otro mirando la terraza, un equipo de sonido con dos bafles, dos extintores uno de color verde y otro color amarillo. Esta parte del salón tiene un área aproximada de 468 m^2. En la parte izquierda, que se encuentra separada por el muro medianero, se observa lo siguiente: En el fondo un área de almacenamiento de botellas y canastas de gaseosa cercada en madera, un pequeño galpón que se utiliza para bodega ubicado en la cubierta o techo de la notaria, sobresaliendo del techo se observan varillas de hierro que pertenecen a las columnas que sostienen el techo del edificio. Se observa un techo en laminas de zinc sobre superficie vacía o hueca con un área aproximada de 166M^2 correspondiente a los patios de los locales del primer piso arrendados a FOTOPROMOCION KODAK y NOTARIA PRIMERA, los cuales fueron identificados en el inicio de la diligencia. También se observa un techo en eternit que cubre parte de la cubierta o techo o plafón de la

NOTARIA PRIMERA, que se encuentra separada de la lamina de zinc por una concertina metálica. Esta zona que tiene forma de L tiene un área aproximada de 344 Metros cuadrados, es utilizada como bodega y se visualizan sanitarios, lavamanos, tuberías inservibles con olor desagradable. Las mejoras existentes en el salón según el perito avaluador y el perito arquitecto tienen una antigüedad aproximada de diez (10) años. A continuación se procede a solicitar a la señora ERIKA MARTINEZ ALQUICHIRE CC 30.873.924 de Turbaco, la exhibición de los libros de contabilidad y estados financieros de establecimiento de comercio denominado MIRADOR SABANERO. Se deja constancia que se aporta en medio digital en memoria USB. EL perito contable procede a verificar el contenido de la memoria y analizada la información manifiesta que la información contenida en la USB se encuentran dos archivos: uno llamado el libro diario que contiene la información del periodo desde 2 de enero de 2015 al 21 de febrero del 2016; y el libro estado de resultado del año 2015 mes a mes. Se aclara que se encontraron los archivos antes descritos en formato de excel sin protección contra escritura, en el cual se encuentran inconsistencias en ciertas cifras. Además la señora Erika Martinez suministro el nombre del contador Jahir Díaz, con quien se comunicará el perito para que le suministre la información contable faltante con el respectivo soporte. Siendo las doce y treinta y cinco minutos de la tarde (12:35 P.M.) se da por terminada la diligencia una vez leída y aprobada por los que en ella intervinieron.

ÁLVARO CESAR CORTÉS CALLE
JUEZ

ERIKA MARTINEZ ALQUICHIRE
Quien atiende la diligencia

LEIDY LUZ LAZARO MONTE DE OCA
Abogada de la parte demandante

OSCAR ENRIQUE LLANOS BUELVAS
Abogado de la parte demandada

GABRIEL EDUARDO CONTRERAS VELEZ
Perito contador

RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRÍO
Perito avaluador

LUIS ALBERTO GOMEZ LÓPEZ
Perito arquitecto

MAICOL RAFAEL BORJA HERNÁNDEZ
Auxiliar grado 04

KAREN GARIZADO TORO
Secretario Ad - Hoc

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO – SUCRE
E. S. D.

PROCESO: REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: INVERSIONES MUNDO NUEVO
DEMANDADO: NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO
RAD. 2014-00129-00

RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Sincelejo, identificado con la cedula de ciudadanía N° 9.038.740 expedida en San Onofre, de profesión Ingeniero Agrícola, con T.P 13781 del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, inscrito en la lista oficial de auxiliares de la justicia, nombrado y debidamente posicionado en el proceso de la referencia me permito rendir el presente informe pericial ordenado por el despacho.

1. INFORMACION GENERAL.

Tipo de Avalúo: Comercial

Ubicación: Zona Urbana Sincelejo - Sucre

Fecha de Inspección: 23 de Febrero de 2016

Fecha del Avalúo: 11 de marzo de 2016

Objeto y Alcance del Avalúo: Determinar el avalúo del Mirador Sabanero; las expensas necesarias invertidas en la conservación de la casa; las mejoras útiles realizadas en el área que ha venido poseyendo la demandada; y el prestigio comercial adquirido por el restaurante denominado Mirador Sabanero, durante todo el tiempo que ha poseído la demandada.

La inspección judicial realizada el 23 de Febrero a las 9 de la mañana sobre el inmueble denominado Mirador Sabanero, ubicado en la ciudad de Sincelejo, cuya identificación individual o determinación específica con sus linderos y medidas:

Parte de acceso: Al restaurante Mirador Sabanero se accede por un pequeña área que en su puerta tiene la nomenclatura 17-77 B, ubicada entre los locales Bingo Sincelejo (izquierda entrando) y Asadero Que Pollo (derecha entrando); y en la cual se encuentran los siguientes elementos: 6 mesas con sus respectivas sillas; 3 ventiladores de techo en funcionamiento; un televisor LSD; luces de halógeno circulares; puerta de estera metálica corrediza. Con un área aproximada de 33 M2.

Parte siguiente: Luego se encuentra un pequeño salón, ubicado en la parte trasera derecha de la zona de acceso, detrás pero con independencia del local del Asadero Que Pollo; y en la cual se encuentran los siguientes elementos: 3 mesas de cuatro puestos con sus respectivas sillas; cubículo o mueble con caja registradora y silla; dos baños, para damas y caballeros; dos ventiladores de techo funcionando; un televisor funcionando; una nevera; luces halógena; cámara de seguridad; y la escalera que accede al segundo piso. Con área aproximada de 36,5 M2.

Parte de arriba: Por el NORTE con predios de la Iglesia Evangélica Central de Sincelejo; Por el ESTE con el Instituto Ceprodent; Por el OESTE con la Notaria Primera de Sincelejo; y por el SUR con la plaza Olaya Herrera, que corresponde al techo, cubierta o plafón del edificio accediendo por la calle 20 # 17 – 77B; y en la cual se encuentran los siguientes elementos en la parte delantera: zona de barra de madera y cemento, con dos neveras , una maquina de refrescos, una maquina de café, 27 mesas de madera de cuatro puestos, 194 sillas plásticas; dos baños, uno para damas y otro para caballeros; zona de juego de niños, con piscina de bolas, un trampolín, un parque de madera inmunizada, un columpio plático y dos metálicos; varias macetas con plantas y palmeras; una oficina de 6.06 M2, con escritorio, aire acondicionado, dos closet de madera, piso de baldosa, dos televisores (uno en funcionamiento); zona de cocina enchapada con baldosa, con dos barras de acero inoxidable, una estufa industrial de 6 puestos, un fogón adicional, un asador, dos neveras, un armario de madera, dos enfriadores grandes, varios entrepaños en las paredes, batería de cocinas, platos, cubiertos y demás enseres de cocina; una construcción estilo caney, sobre doce columnas edificada hasta la mitad en concreto y el resto en estructura metálico, con techo de palma y decoración estilo artesanal con canastas y totumos; 7 ventiladores pendiendo del techo; 6 lámparas de halógeno redondas; 11 bombillos en tubos de PVC; tres cámaras de seguridad, dos dentro del caney y una hacía la cocina; 2 televisores, uno en el kiosco y otro en la terraza; un equipo de sonido con dos bafles; dos extintores; parte delantera con un área aproximada de 468 M2. En la parte trasera o de la izquierda (área descubierta) separada por un muro medianero, se encuentra una zona de almacenamiento de canastas y botellas de bebidas; un pequeño galpón que se utiliza de bodega, entre otras cosas más.

2. ASPECTOS GENERALES:

Tipo de Inmueble:	Casa lote ubicado en la Calle 20 # 17 – 77 B en el Centro de Sincelejo diagonal a la Iglesia Católica.
Destinación:	Restaurante Comercial
Dirección del inmueble:	Ubicada en el centro de Sincelejo Sucre en la Calle 20 # 17 – 77 B
Municipio:	Sincelejo – Sucre

3. INFORMACION DEL INMUEBLE

LOCALIZACION GEOGRAFICA:	El predio se ubica en el centro de Sincelejo Sucre, diagonal a la Iglesia Católica.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica
VIA DE ACCESO:	Cuenta con calles totalmente pavimentadas en concreto rígido.
PERSPECTIVA VALORIZACION:	Son buena perspectiva de valorización, por su ubicación en el municipio y cuenta con servicios públicos Acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica

INFORMACION DEL SECTOR:

DESARROLLO. Se desarrolla actividades comerciales debido a la ubicación en el centro del municipio.

SITUACION DE ORDEN PUBLICO: Se observó tranquilidad relativa entre sus moradores.

4. ANALISIS TECNICO.-

Estado general del inmueble:	BUENO
Ubicación dentro del sector:	BUENO
Desarrollo y proyección urbana:	BUENO
Vías de acceso:	BUENO
Servicios públicos:	BUENO
Vecindario:	BUENO

El inmueble (casa – lote) cumple con buenas condiciones de ubicación y valoración, por estar ubicado en el centro del municipio de Sincelejo Sucre.

5. OBSERVACIONES.-

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. No se realizó estudio de título, asumimos que el título de la propiedad es correcto.
2. Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo en las estructuras allí erigidas.

6. AVALUO DEL INMUEBLE.-

En cumplimento a lo establecido en el decreto 1420-98 la Resolución IGAC 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, en la cual se establecen los procedimientos y se fija la metodología para la realización de avalúos para la determinación del valor comercial del inmueble se utilizó el siguiente método:

Comparación o de mercado: Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objetivo de avaluó. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, se hizo un estudio de predios negociados en la zona donde se encuentra el lote donde arrojo unos valores por metro cuadrado de $2.500.000 y un valor por construcción de $ 1.700.000 para construcciones nuevas, pero dicha construcción tiene unos 10 años de construida dando un valor aproximado por metro cuadrado construido de $ 1.700.000x0.6= $ 1.020.000 por la depreciación durante los 10 años de vida útil.

7. VALORACION.-

DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	V. UNIT.	V. TOTAL
Terreno 2 piso	Mts2	643.20	$ 2.500.000	$ 1.608.000.000
Área construida 2 piso	Mts2	468	$ 1.020.000	$ 477.360.000
Área construida - zona de acceso	Mts2	33	$ 1.020.000	$ 33.660.000
Área construida - zona escalera	Mts2	36.5	$ 1.020.000	$ 37.230.000
TOTAL				$ 2.156.250.000

8. EXPENSAS.-

Las expensas invertidas son la parte proporcional que paga el inquilino, dueño o poseedor de un inmueble que forma parte de un edificio, para cubrir los gastos comunes como servicios públicos, limpieza, portería, etc.

Estos gastos se detallan a continuación:

En luz	$ 1.450.000 por mes
Agua	$ 450.000 por mes
Gas natural	$ 500.000 por mes
Teléfono	$ 220.000 por mes
Carbón	$ 750.000 por mes
Mantenimiento	$ 1.000.000 por mes
Seguridad	$ 73.000 por mes
TOTAL	**$ 4.443.000**
POR UN AÑO	**$ 4.443.000x12 = $ 53.316.000**

9. PRESTIGIO COMERCIAL.-

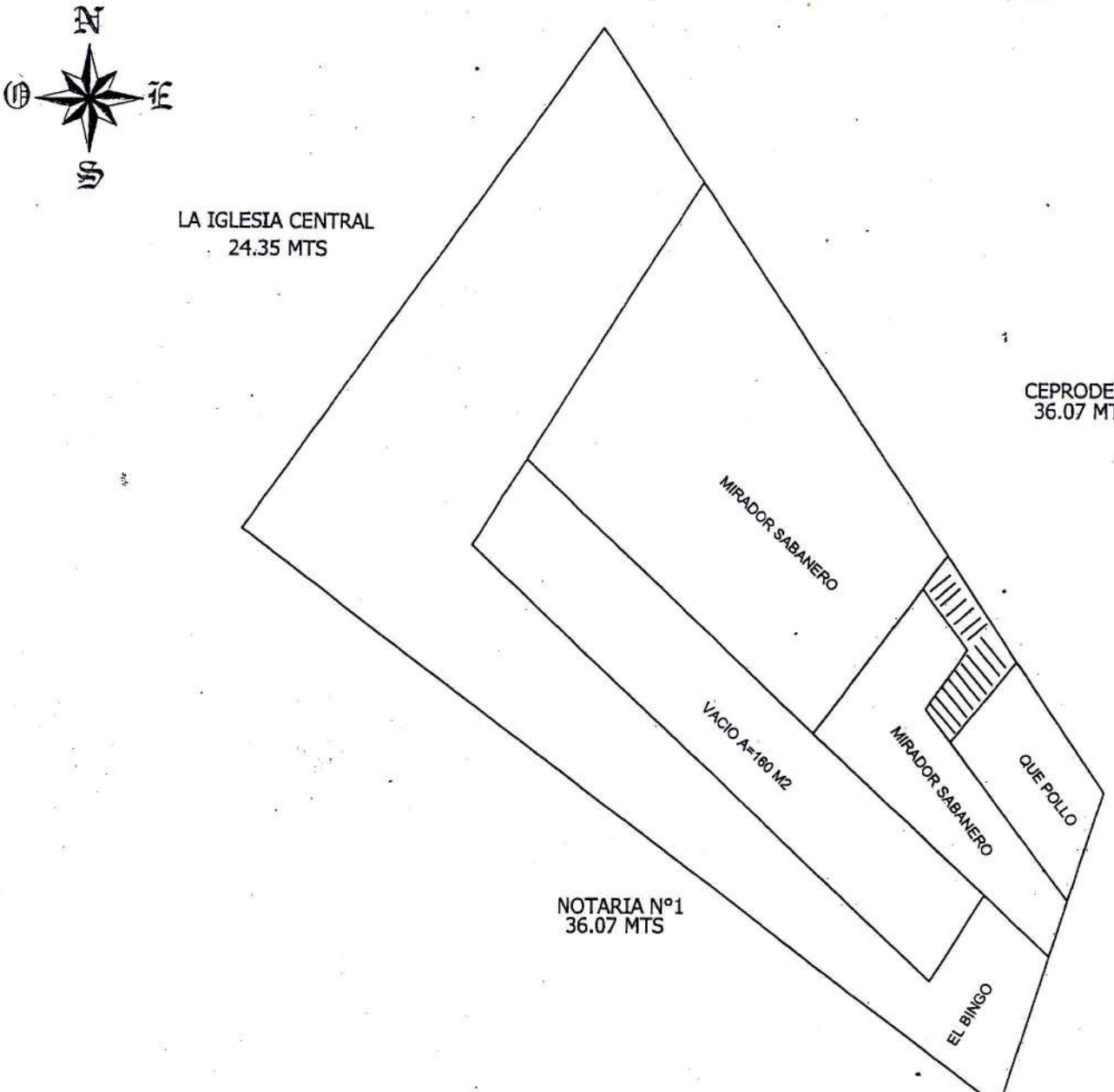
El prestigio comercial del Restaurante el Mirador Sabanero es un intangible que se calcula por la rentabilidad que viene obteniendo de manera estable y durante varios años el negocio, producto de la calidad integral del servicio que presta, es decir, con una excelente comida, una esmerada atención, un confort locativo y una estratégica ubicación; todo ello hace que se genere una reconocida reputación y una pública aceptación de la clientela (sincelejanos y visitantes).

Por lo tanto y luego de analizar los estados financieros aportados por la parte demandada y haciendo una proyección del flujo de caja, teniendo en cuenta posibles aspectos macro económicos como inflación, devaluación, crecimiento o disminución de la producción, etc., con la incorporación de los avances tecnológicos y el grado de deterioro de los activos productivos, se hace una estimación a precios corrientes de la Prima Comercial en la suma $ 380.000.000, en solo valoración de lo intangible.

Atentamente,

RAUL ANTONIO MARTINEZ BERRIO
C.C N° 9.038.740 San Onofre
T.P N° 13781 MADR

Recibido
14-03-2016
10:30 AM
5 - FOLIOS



MUNICIPIO DE SINCELEJO DEPARTAMENTO DE SUCRE	PROPIETARIO: INVERSIONES MUNDO NUEVO LOCALIZACION: CENTRO	CONTIENE: MIRADOR SABANERO	LEVANTO : TOP. RAUL MARTINEZ BERRIO TP:13781 MADR	ARCHIVO: DIGITALIZO: FECHA: MARZO 2016 ESCALA DE PLOTEO: 1 : 1000 AREA DEL TERRENO: 643.20 M2 PLANO No.: DIS 1 / 1

Señores
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS.- SINCELEJO – SUCRE
==========

Rec 18-03-16 3:25 P.M.

PROCESO: REIVINDICATORIO
DEMANDANTE: INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
DEMANDADO: NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO
RAD. 2014-00129

LUIS ALBERTO GÓMEZ LÓPEZ, mayor de edad y vecino de la ciudad de Sincelejo, identificado con la cedula de ciudadanía Nº 92.521.205 expedida en Sincelejo, de profesión Arquitecto, con T.P N° A08022000-92521205 ATL, inscrito en la lista oficial de auxiliares de la justicia, nombrado y debidamente posesionado en el proceso de la referencia, me permito rendir el presente informe pericial ordenado por el despacho, así:

1. INFORMACIÓN GENERAL:

Tipo de Avalúo:	Comercial
Ubicación:	Zona Urbana Sincelejo - Sucre
Fecha de Inspección:	23 de Febrero de 2016
Fecha del Avalúo:	17 de marzo de 2016

OBJETO Y ALCANCE DEL AVALÚO.-

Verificar la identificación del inmueble, la posesión material de la demandada, la explotación económica, mejoras, vías de acceso y estado de conservación actual, avaluó comercial de las mejoras, el costo del desmonte de las mejoras por parte del propietario, mejoras existentes y antigüedad de la misma.

ANTECEDENTES, UBICACIÓN, IDENTIFICACIÓN Y ELEMENTOS INTEGRANTES.-

La inspección judicial realizada el 23 de Febrero pasado, a las 9 de la mañana, sobre el inmueble donde funciona el negocio comercial denominado Mirador Sabanero, ubicado en la ciudad de Sincelejo - Sucre, cuya identificación general se procede a realizar con sus linderos y medidas: NORTE: con predios de la Iglesia Evangélica Central de Sincelejo; ESTE: con el Instituto Ceprodent; OESTE: con la Notaria N° 1 de Sincelejo; y SUR: con la plaza Olaya Herrera o parque Santander, cuya nomenclatura de acceso es Calle 20 No. 17 – 79 B, encontrándose tanto en dos salones o áreas en el primer piso, como en todo el techo, cubierta o plafón del edificio, que como se dijo se ingresa por la calle 20 # 17 – 77B al Restaurante Mirador Sabanero. Por lo tanto su identificación específica es la siguiente: área de acceso o salón de ingreso ubicado entre los inmuebles de los locales comerciales Bingo Real sincelejo (izquierda entrando) y asadero Que Pollo (derecha entrando) de aproximadamente 33 metros cuadrado, con 3 metros de frente; luego en la parte trasera derecha, encontramos otro salón de 36.5 metros cuadrados aproximadamente, ubicado en la parte de atrás del local donde funciona el negocio asadero Que Pollo, donde queda el inicio de la escalera y dos baños; y el área total del segundo piso, con aproximadamente 644 metros cuadrados, de los cuales 468 se hallan construidos.

En el negocio se encontraron los siguientes elementos, entre otros más ubicados tanto en el primer como en el segundo piso: zona de bar con su barra de madera, caja registradora, varias neveras y congeladores, estufas, asadores, horno, máquinas de refrescos y café, equipo de sonido, mesas de madera y plasticas, sillas plásticas de diferentes estilos y colores, varios televisores, lámparas, adornos artesanales, etc. En el segundo piso se encuentra una construcción estilo caney o quiosco, sobre doce columnas edificadas en concreto y en estructura metálica, con techo de palma; y zonas de recreación para niños; zona de cocina encerrada y debidamente enchapada; zona de almacenamiento de alimentos y bodegaje; zona de preparación de alimantos; una oficina; una terraza externa con mesas y sillas; 4 baños (2 en la parte superior y 2 en la parte inferior); etc. Todo fue edificado y adquirido, según lo que obra en las pruebas del proceso, por la poseedora-demandada, quien ejerce su posesion hace más de 10 años, con mejoras que se encuentran en muy buen estado de conservación.

2. ASPECTOS GENERALES:

Tipo de Inmueble:	Casa - lote ubicado en la calle 20 No. 17 – 77 B en el Centro de la ciudad de Sincelejo - Sucre, diagonal a la Catedral y al parque Santander.
Destinación:	Restaurante Comercial – menú a la carta.
Dirección del inmueble:	Ubicado en el Centro de la ciudad de Sincelejo – Sucre, en la calle 20 No. 17 – 77B
Municipio:	Sincelejo – Sucre.

3. INFORMACIÓN DEL INMUEBLE:

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:	El predio se ubica en el centro de Sincelejo - Sucre, en la calle 20 No. 17 – 77B, diagonal a la catedral y la plaza Olaya Herrera.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Acueducto y alcantarillado; gas natural; teléfono y energía eléctrica
VIA DE ACCESO:	La vía principal que accede al inmueble, es la Calle 20, la cual se encuentra con su pavimento en muy buen estado de conservación.
PERSPECTIVA VALORIZACION:	Es buena la perspectiva de valorización, por su excelente y central ubiicación en el perimétro urbano del municipio y, además, porque cuenta con todos los servicios públicos básico, como: Acueducto y alcantarillado; gas natural; teléfono y energía eléctrica.

4.- INFORMACIÓN DEL SECTOR:

DESARROLLO. En el sector se desarrollan actividades institucionales, educativas, religiosas, recreacionales y comerciales, debido a la ubicación en el centro y corazón del ente territorial.

SITUACION DE ORDEN PÚBLICO: Se observa tranquilidad relativa entre los transeuntes y moradores.

4. ANALISIS TECNICO:

Estado general del inmueble:	BUENO
Ubicación dentro del sector:	EXCELENTE
Desarrollo y proyección urbana:	BUENO
Vías de acceso:	BUENAS
Servicios públicos:	BUENOS
Vecindario:	BUENO

El inmueble cumple con buenas condiciones de ubicación, en zona de desarrollo comercial y con buena perpectiva de valoración.

5. OBSERVACIONES:

En la elaboración del presente informe hemos tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. No se hizo estudio de títulos de propiedad ni de sus antecedentes registrales; presumimos que todo lo concerniente a su situación jurídica se encuentra en debida forma.
2. Desconocemos la existencia de factores exógenos y de vicios ocultos que afecten el bien en su subsuelo y/o en las construcciones levantadas.

6. AVALUO DEL INMUEBLE:

De conformidad con lo establecido en el decreto No. 1.420 de 1998 y en la Resolución del IGAC No. 620 de 2008, los cuales fijan los procedimientos, criterios, la metodología y los elementos a tener en cuenta, para la realización de avalúos comerciales de inmuebles con esa destinación, procedo a realizar lo pertinente:

Comparación con otros bienes en similares condiciones dentro del mercado, como técnica evaluatoria recomendada para determinar el valor comercial de un inmueble, tomando como referencia las ofertas, adquisiciones y negociaciones recientes de bienes, que se encuentren en condiciones físicas y técnicas idénticas o semejantes a las del bien objeto del avalúo. Los patrones de referencia se investigan, analizan y confrontan, con todas sus variables externas e internas, para concluir con un precio comercial estimativo; en este procedimiento se hizo un estudio de inmuebles vendidos en tiempos cercanos en esa misma zona y se obtuvo un valor referencia por metro cuadrado de $2.500.000 y un valor por construcción de $ 1.700.000 para construcciones nuevas; que aplicados al tiempo de construcción del bien que nos ocupa, el cual data de aproximadamente más de 10 años de construida, tenemos que, disminuyendo ese valor por la depreciación de su vida útil, logramos el siguiente valor aproximado por metro cuadrado construido, así: $ 1.700.000 x 0.6 = $ 1.020.000.

7. **VALORACION:**

DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	V. UNIT.	V. TOTAL
Terreno 2 piso	Mts2	643.20	$ 2.500.000	$ 1.608.000.000
Área construida 2 piso	Mts2	468	$ 1.020.000	$ 477.360.000
Área construida - zona de acceso	Mts2	33	$ 1.020.000	$ 33.660.000
Área construida - zona escalera	Mts2	36.5	$ 1.020.000	$ 37.230.000
Desmonte de Mejoras	Mts2	468	$ 125.000	$ 58.500.000.
TOTAL				**$ 2.214.750.000**

8. **EXPLOTACIÓN COMERCIAL DEL INMUEBLE**: El inmueble con el negocio Mirador Sabanero que en él opera, está destinado a servicio eminentemente comercial, específicamente de restaurante y asadero, con menú a la carta y con confortable y espaciosa instalación locativa, con varios niveles y espacios de atención, con zona de recreación para todo público; por lo cual goza de reconocido prestigio comercial, por su estratégica ubicación y por la buena calidad del servicio de comedor, lo que le hace tener una buena reputación en la comunidad sincelejana.

Anexos:

Registro fotográfico del inmueble y plano de áreas.

Atentamente,

Sincelejo, 16 de marzo de 2016

Arq. LUIS ALBERTO GÓMEZ LÓPEZ
C.C N° 92.521.205 de Sincelejo.
T.P N° A08022000-92521205 ATL

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE SINCELEJO – SUCRE

PROCESO REIVINDICATORIO
DEMANDANTES: INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A.
DEMANDADOS: NOHORA ALQUICHIRE Y OTROS.
RAD: 2014-00129-00

DECLARACIÓN DE PEDRO LUIS TORRES MONTES

En Sincelejo, Sucre, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), siendo el día y la hora señalada en auto adiado de dieciséis (16) de diciembre de 2015, dentro del proceso reivindicatorio promovido por INVERSIONES MUNDO NUEVO S.A., contra NHORA ALQUICHIRE ACEVEDO, Radicado No. 2014-00129-00, el Juzgado Tercero Civil del Circuito Especializado en Restitución de Tierras de Sincelejo, Sucre, se constituye en audiencia pública, con el fin de recibir la declaración al señor PEDRO LUIS TORRES MONTES, conforme a lo ordenado dentro de la presente actuación. Se deja expresa constancia que a esta diligencia asistió el doctor OSCAR ENQRIQUE LLANOS BUELVAS, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 73.083.724 expedida en Cartagena y Tarjeta Profesional Nº 36326-D1 del Consejo Superior de la Judicatura; el suscrito Juez, en asocio de su Secretaria. Acto seguido el suscrito Juez, procede a amonestar previamente al interrogado acerca de la importancia moral y legal del juramento y las sanciones penales establecidas contra los que declaren falsamente o incumplan lo prometido, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 442 del Código Penal. Así mismo, le manifestó lo contemplado en el artículo 33 de la Constitución Política de Colombia. Acto seguido, en cumplimiento de lo normado en el inciso 3 del artículo 208 del C.P.C., se le tomó al absolvente el juramento de rigor, previas formalidades legales, por lo cual manifestó decir la verdad, toda la verdad y nada más que la verdad sobre los hechos que se le pregunten y de que tenga conocimiento, a lo que respondió que sí. **PREGUNTADO:** Por sus generalidades de ley. **CONTESTO:** Me llamo **PEDRO LUIS TORRES MONTES**, identificado con cédula de ciudadanía No. 73.142.355 expedida en Cartagena, nací el día 15

de enero de 1970, tengo 46 años de edad, estado civil divorciado tengo 2 hijos, resido en la calle 6ª número 7 - 28 barrio Divino Salvador, de profesión u oficio paramédico. Acto seguido el señor juez le da a conocer sobre los hechos origen a su declaración. **PREGUNTADO**: Hágale al despacho un relato de cuanto le conste sobre los hechos explicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar y de la forma como llego a su conocimiento. **CONTESTO**: Desde el 2003 yo llegue a ese negocio o sea que siempre ha sido asadero que pollo abajo y el MIRADOR SABANERO que queda en el segundo piso. Yo les hacia los domicilios a ellos los del negocio, les llevaba el menú del MIRADOR SABANERO y los pollos del asadero QUE POLLO, hasta donde yo sé el señor Gildardo hizo un convenio en ese entonces con el señor Luving Martínez, Gildardo era el dueño del asadero QUE POLLO y el señor Luving era el dueño del MIRADOR SABANERO, para vender pollo en el segundo piso. En el año 2004 fue cuando doña Nhora era la propietaria del MIRADOR SABANERO. Lo que yo sé de ese negocio es que pertenece toda la parte del segundo piso y la pared que termina el localito de que pollo, que queda en la parte de la escalera y un pasillo que está entre BINGO REAL y QUE POLLO, le llamo así porque es pequeño hay unas mesas ahí. **PREGUNTADO**: Precísele al despacho de que fecha a qué fecha más o menos trabajo ahí, al servicio del asadero QUE POLLO y MIRADOR SABANERO? **CONTESTO**: Entre el 2003 hasta el 2010. **PREGUNTADO**: Que persona o personas cancelaban su salario por la labor que hacia? **CONTESTO**: El señor Luving, y el señor Gildardo Méndez, posteriormente fue cuando vino doña Nhora que ya fue con ella hasta el 2010 que yo estuve ahí. **PREGUNTADO**: Manifiéstele al despacho si cuando usted llego a laborar a ese lugar ya los locales se encontraban adecuados como establecimientos de comercio? **CONTESTO**: Si señor. A continuación se le concede el uso de la palabra al apoderado de la demandada quien no hace uso su derecho. **PREGUNTADO:** Quiere agregar, enmendar o correr algo de la declaración? **CONTESTÓ:** No. No siendo otro el motivo de la presente diligencia se da por terminada y firmada por todos los que en ella intervinieron, siendo las nueve y veintisiete de la mañana (09:27 a.m.).

ÁLVARO CÉSAR CORTÉS CALLE
JUEZ

PEDRO LUIS TORRES MONTES
Testigo

OSCAR ENRIQUE LLANOS BUELVAS
Apoderado Judicial de la Demandada.

LILIANA PATRICIA DIAZ MADERA
Secretaria

Electricaribe
Somos Todos

Electrificadora del Caribe SA ESP · NIT: 802.007.670-6 · NUIR: 2-8001000-15

Operador de Red: ELECTRICARIBE
NIU: 17911595
Call Center: 115 – 0353500444
Dirección: Cra. 15 # 30 – 32 Urb.Central Sincelejo – Tel: 115

NIC:

Total a pa
Total docu
Fecha pago c
Suspensi
No. Factu
Saldo ante
Fecha emi
Documento
ID. de Cob.

Datos del Usuario y/o Suscriptor

Titular de Pago	Dirección de suministro
BINGO REAL SINCELEJO	**CL 20 CR 18-5 BARRIO EL CENTRO SINCELEJO 61455SU-C20 18 05(0001-3252-000485)**
Usuario o suscriptor	Dirección de Envío
BINGO REAL SINCELEJO	**CL 20 CR 18-5 BARRIO EL CENTRO SINCELEJO SINCELEJO**
Estrato/Clasificación	
Com (Sencilla Niv.1) Carib	

Resumen facturación mes

Periodo facturado **03/08/2020 - 02/09/2020**

Energía	Aseo	Imp. Alumbrado Público	Tasa Seguridad y Convivencia Ciudadana	Total a pagar
$ 1.510	$ 69.640	$ 2.500	$ 0	$ 73.650

Otras Entidades: Aseo, Imp. Alumbrado Público, Tasa Seguridad y Convivencia Ciudadana

El no pago c
suspensión de
esta. Contra
reposición an
apelación ante
siguientes al
padecer una s
afectar sus der
suspensión del
suspensión.

CREDIBANCO ES SU RED
CORRESPONSAL
SERVICER PAJUELA

Banco de Bogotá
Un Banco hecho entre dos
Banco Bogota

PUNTO DE SERVICIO
No.9988

AUTORIZACION NUMERO 238337
TRANS: 026692 10/16/2020 09:51:35
RECIBO: 012169 TER: 000A3MF6

PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS
00000094 ENERGIA ELECTRICARIBE
FACTURA 4157707220079528802050393352350970
390000000736509620200909
VALOR: $73.650.00

TRANSACCION EXITOSA
COSTO DE LA TRANSACCION: $0
NACIONAL 01 8000 518077

EL VOUCHER ES EL UNICO SOPORTE VALIDO DE LA TRANSACCION. EL SELLO EN LAS FACTURAS NO ESTA PERMITIDO Y NO SERA VALIDO EN CASO DE RECLAMACION

Firma: ____________
C.C. : ____________
Tel. : ____________

COPIA COMERCIO
APVP06_C06

Para más información consulta en www.electricaribe.co

Consumo de los últimos 6 meses (kWh)

Promedio Consumo Diario (kWh): 12,42

Información regulatoria

Conforme lo establece la Resolución CREG 010 de 2020, Electricaribe procede a aplicar los incentivos y compensaciones resultantes de la aplicación de las disposiciones de la Resolución CREG 097 de 2008, con base en la información reportada por el OR en el año 2019 Producto de lo anterior, Electricaribe continúa utilizando el esquema de incentivos de la Resolución CREG 097 de 2008, por lo que ha aplicado el valor de -11,90 $/kWh, correspondiente a la suma del incentivo acumulado del primer trimestre del 2019 y del mes de octubre del cuarto trimestre de 2019. El incentivo se aplica en la componente de distribución (D), la cual presenta una disminución de 10,73 $/kWh por efecto de las demás otras variables del mercado.

¡Hola!
Soy Ada Luz
Agente de Cobro escríbeme
304 243 33 22
estoy para servirte

pse
Ingresa a www.electricaribe.co

0000000000002140 - 4410 - 0001 - 0055 - 000620

¡GRACIAS!

Por utilizar nuestros canales virtuales durante estos momentos.

Hacer trámites desde casa nunca había sido tan fácil

ElectricaribeApp	Whatsapp Ada Luz (304) 243-3322	Oficina Telefónica 115 Celular o Fijo	Oficina Virtual www.electricaribe.co

#QuédateEnCasa y sigue realizando cualquier trámite que necesites a través de todas nuestras plataformas.

IMPRESO POR RICOH COLOMBIA S.A.

Banco Agrario de Colombia

DEPOSITO DE ARRENDAMIENTOS

No. 3081589 | 40

VIVIENDA | LOCAL COMERCIAL U OFICINA | INDEMNIZACION

FECHA EMISION AÑO	MES	DIA	MUNICIPIO	NUMERO	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	11.000.000	[illegible]

CODIGO OFICINA	OFICINA RECEPTORA	CANON DE ARRENDAMIENTO	AÑO	MES	CAUSA
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]

ARRENDATARIO O INQUILINO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
	1 ☒ C.C. 2 ☐ NIT 3 ☐ TI 4 ☐ C.E. 5 ☐ PASAPORTE 6 ☐ NUP	[illegible]	MARTINEZ [illegible]	[illegible]	[illegible]

ARRENDADOR O BENEFICIARIO	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	NUMERO	PRIMER APELLIDO	SEGUNDO APELLIDO	NOMBRES
	1 ☐ C.C. 2 ☐ NIT 3 ☒ TI 4 ☐ C.E. 5 ☐ PASAPORTE 6 ☐ NUP	[illegible]		[illegible]	[illegible]

DIRECCION DEL INMUEBLE: CALLE [illegible] NO [illegible] 17 [illegible]

DIRECCION ARRENDADOR O REPRESENTANTE: [illegible] DIFICIO EL [illegible]

VALOR EN LETRAS: ONCE MILLONES PESOS [illegible] M/CTE $ 11.000.000.00

FORMA DE RECAUDO: ☒ EFECTIVO $ [illegible] ☐ NOTA DEBITO $

TIPO DE CTA: ☐ AHORROS ☐ CORRIENTE No. DE CTA

☐ CHEQUE PROPIO ☐ CHEQUE LOCAL $ No. CHEQUE BANCO

NO NEGOCIABLE

Banco Agrario de Colombia

05 FEB. 2021

PROCESADO

AM

FIRMA DEPOSITANTE | FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA | FIRMA Y SELLO AUTORIZADO BANCO AGRARIO DE COLOMBIA | FIRMA Y SELLO DEL CAJERO

PARA NO VALERSE ESTE COMPROBANTE REQUIERE FIRMA DEL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, PROTECTOR Y SELLO - EL TITULO SOLO SE ENTREGA UNA VEZ SE RECIBA CONFORMIDAD DEL CHEQUE

N.T. 800.037.800-8

ARRENDADOR O BENEFICIARIO