

RECURSO DE REPOSICIÓN

C Ramirez Abogados Asociados <cramirezabogadosasociados@gmail.com>

Jue 19/01/2023 3:37 PM

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Palmira <j01cmpalmira@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO

DEMANDANTE: JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR, ROSA LUCIA CASTRO ZARZUR, JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR, CARLOS MICHEL DACCACH, JOSÉ FERNANDO DEL CORRAL ZARZUR Y MARÍA DEL ROSARIO CUCALÓN ZARZUR.

DEMANDADO: M&C RAMÍREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

RADICADO: 2022-00306-00

--

M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS

Whatsapp: 3014810874 Email: cramirezabogadosasociados@gmail.com

Señor
JUEZ PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA
E.S.D.

REFERENCIA PROCESO VERBAL ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN
INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE JUAN JOSÉ CASTRO ZARZUR, ROSA LUCIA CASTRO
ZARZUR, JUAN ALFONSO SALOM ZARZUR, CARLOS
MICHEL DACCACH, JOSÉ FERNANDO DEL CORRAL
ZARZUR Y MARÍA DEL ROSARIO CUCALÓN ZARZUR.
DEMANDADO M&C RAMÍREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.
RADICADO 2022-00306-00
ASUNTO RECURSO DE REPOSICION

JENNIFER VALENTINA ORTEGA ERAZO, apoderada judicial del señor MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO, representante legal de M&C RAMIREZ con el presente escrito interponemos RECURSO DE REPOSICION contra el Auto Admisorio en el proceso de la referencia el cual se sustenta en los siguientes puntos:

1. Con la parte Demandante no existe ningún Contrato de Arrendamiento sobre los inmuebles, por lo tanto, no existe obligación alguna de pagar cánones de arrendamiento

El único Contrato de Arrendamiento que existe esta suscrito entre la sociedad "HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. NIT 890.316.540-2 y la sociedad M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A. NIT 901.560.792"

No existe por lo tanto vinculo o negocio jurídico alguno entre M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S. y los Demandantes

2. Los hechos de la demanda NO se fundamentan en:
Ni en un Contrato de Arrendamiento
Ni en una obligación pendiente de pago

Por lo tanto, se equivoca el Despacho al calificar los Hechos y las Pretensiones

3. Los Demandantes sustentan sus Hechos y Pretensiones en su presunta calidad de nuevos propietarios, lo cual no es totalmente exacto. Si el Juzgado revisa los Certificados de Tradición de los Folios de Matricula Inmobiliaria # 378-91505 y 378-91506 verificará que sus presuntos derechos se limitan al 49,98%. Por lo tanto NO ES CIERTO que sean propietarios plenos de los inmuebles y además no está en su cabeza el Contrato de Arrendamiento del cual se esta anexando copia, por lo tanto apoyan sus Pretensiones es en ese presunto Derecho de Propiedad limitado al 49.98% y debe de tenerse en cuenta que existe una persona jurídica propietaria del 50.02%

4. La parte Demandante NO presentó un Contrato de Arrendamiento para tener como base su derecho y debe integrarse a este proceso al propietario del 50.02% del inmueble, la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO SA.S. NIT 890.316.540-2, como consta en los Certificados de Tradición

Lo manifestado en este Recurso muestra que se incurrió en error en el Auto Admisorio – Auto Interlocutorio #847:

1. Se admite una Demanda de Restitución presentada por quien no tiene la calidad de Arrendador y por lo tanto no es parte en el Contrato de Arrendamiento
2. No se revisó que existe un tercero propietario del 50.2% de las propiedades que es la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S.
3. Se hace incurrir en error al Despacho por la parte Demandante y su Apoderado, puesto que manifiestan sin rubor alguno ser los propietarios plenos del inmueble, lo que no es cierto.
4. No existe ninguna obligación pendiente de pago por cánones de arrendamiento u otra obligación y, se repite, los Demandantes no tienen el carácter de Arrendadores
5. La demanda NO se fundamenta en falta de pago
6. Punto Quinto de la parte Resolutoria.- Es un error en la revisión y apreciación tanto de los Hechos y las Pretensiones

PETICIONES

1. Sírvase Señor Juez reponer para revocar el Auto Admisorio, procediéndose a revisar los Hechos y las Pretensiones y así adecuar el Auto al contenido real de la demanda, o de así considerarlo, declarar su inadmisión
2. Se ordene la vinculación al proceso a la parte Arrendadora sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. NIT 890.316.540-2 con domicilio en la ciudad de Cali, representada legalmente por el señor MANUEL SEBASTIAN GONZALEZ ZARZUR y también como propietaria del 50.02% de los inmuebles, Email mgonzalez@versilia.com.co

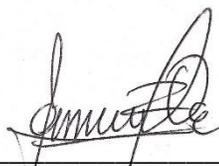
ANEXOS

1. Copia del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las sociedades HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. y M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A.
2. Certificado de Paz y Salvo expedido por el Representante Legal de la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. de estar al día la sociedad M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS S.A. con las obligaciones originadas y derivadas del Contrato de Arrendamiento
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. en su calidad de Arrendadora y propietaria del 50.2% de los inmuebles.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones se pueden realizar al siguiente correo cramirezabogadosasociados@gmail.com y/o dirección: calle 31 # 30 – 19, edificio Versilia, oficina 102.

ATENTAMENTE



JENNIFER VALENTINA ORTEGA E.
CC. 1.113.693.772
T.P 378977 DEL C.S.J

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

EL PRIMER JUEVES HÁBIL DE DICIEMBRE DE ESTE AÑO SE ELEGIRÁ LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CALI. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA INFORMACIÓN DETALLADA PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 8861300 O DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL, A LAS SEDES AUTORIZADAS PARA ESTE EFECTO, O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCC.ORG.CO.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S.
Nit.: 890316540-2
Domicilio principal: Cali

MATRÍCULA

Matrícula No.: 68667-16
Fecha de matrícula en esta Cámara: 31 de mayo de 1979
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2022
Grupo NIIF: Grupo 2

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: CL 12 # 7 - 34
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico: mgonzalez@versilia.com.co
Teléfono comercial 1: 8839191
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó

Dirección para notificación judicial: CL 12 # 7 - 34
Municipio: Cali - Valle
Correo electrónico de notificación: mgonzalez@versilia.com.co
Teléfono para notificación 1: 8839191
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. SI autorizó recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 2058 del 02 de mayo de 1979 Notaria Segunda de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de mayo de 1979 con el No. 32483 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada ZARZUR HERMANOS & CIA S EN C S

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 6345 del 29 de diciembre de 2005 Notaria Novena de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 24 de enero de 2006 con el No. 859 del Libro IX ,cambio su nombre de ZARZUR HERMANOS & CIA S EN C S . por el de HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO & CIA S. EN C. .

Por Acta No. 22 del 20 de agosto de 2015 Junta De Socios ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2015 con el No. 19138 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE en SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA bajo el nombre de HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S. .

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es INDEFINIDO

HABILITACIÓN(ES) ESPECIAL(ES)

La persona jurídica no ha inscrito el acto administrativo que lo habilita para prestar el servicio público de transporte terrestre automotor en la modalidad de carga.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR TODAS LAS ACTIVIDADES LÍCITAS Y LEGALES DE ACUERDO CON EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO.

Fecha expedición: 25/10/2022 12:38:17 pm

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor: \$140,000,000
No. de acciones: 140,000
Valor nominal: \$1,000

CAPITAL SUSCRITO

Valor: \$140,000,000
No. de acciones: 140,000
Valor nominal: \$1,000

CAPITAL PAGADO

Valor: \$140,000,000
No. de acciones: 140,000
Valor nominal: \$1,000

REPRESENTACIÓN LEGAL

LA SOCIEDAD TENDRÁ UN ÓRGANO DE DIRECCIÓN, DENOMINADO ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y UN REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL QUIEN TENDRÁ UN SUPLENTE QUE PODRÁ REEMPLAZARLO EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. LA REVISORÍA FISCAL SÓLO SERÁ PROVISTA EN LA MEDIDA QUE LO EXIJAN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES.

LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTÁ EN CABEZA DEL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN TENDRÁ UN SUPLENTE QUE PODRÁ REEMPLAZARLO EN SUS FALLAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES.

LA REPRESENTACIÓN LEGAL PUEDE SER EJERCIDA POR PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, DESIGNARE A LOS REPRESENTANTES LEGALES POR EL PERÍODO QUE LIBREMENTE DETERMINE O EN FORMA INDEFINIDA, SI ASI LO DISPONE, Y SIN PERJUICIO DE QUE LOS NOMBRAMIENTOS SEAN REVOCADOS LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL: LA SOCIEDAD SERÁ GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL, QUIEN NO TENDRÁ RESTRICCIONES DE CONTRATACIÓN POR RAZÓN DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTÍA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERÁ QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL PODRÁ CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL SE ENTENDERÁ INVESTIDO DE LOS MÁS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCIÓN DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARÁ OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL.

Fecha expedición: 25/10/2022 12:38:17 pm

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 22 del 20 de agosto de 2015, de Junta De Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2015 con el No. 19139 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|-------------------------------|----------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL | ROSA JALUF DE CASTRO | C.C.38442763 |

Por Acta No. 24 del 01 de junio de 2016, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 05 de septiembre de 2016 con el No. 13692 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|------------------------------|----------------------------------|----------------|
| REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE | MANUEL SEBASTIAN GONZALEZ ZARZUR | C.C.94536876 |

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

| DOCUMENTO | INSCRIPCIÓN |
|---|------------------------------|
| E.P. 4496 del 07/10/1985 de Notaria Tercera de Cali | 80355 de 30/10/1985 Libro IX |
| E.P. 2619 del 25/05/1989 de Notaria Tercera de Cali | 19277 de 21/06/1989 Libro IX |
| E.P. 5039 del 28/09/1989 de Notaria Tercera de Cali | 22699 de 17/10/1989 Libro IX |
| E.P. 1874 del 18/06/1991 de Notaria Trece de Cali | 41591 de 24/06/1991 Libro IX |
| E.P. 5390 del 31/12/1992 de Notaria Trece de Cali | 62476 de 03/02/1993 Libro IX |
| E.P. 7792 del 13/10/1993 de Notaria Segunda de Cali | 70906 de 14/10/1993 Libro IX |
| E.P. 3511 del 11/11/1999 de Notaria Segunda de Cali | 7821 de 24/11/1999 Libro IX |
| E.P. 3892 del 06/07/2000 de Notaria Septima de Cali | 6124 de 06/09/2000 Libro IX |
| E.P. 5234 del 06/11/2005 de Notaria Tercera de Cali | 13128 de 23/11/2005 Libro IX |
| E.P. 6345 del 29/12/2005 de Notaria Novena de Cali | 859 de 24/01/2006 Libro IX |
| E.P. 4975 del 23/12/2008 de Notaria Novena de Cali | 1077 de 29/01/2009 Libro IX |
| E.P. 4975 del 23/12/2008 de Notaria Novena de Cali | 1078 de 29/01/2009 Libro IX |
| ACT 22 del 20/08/2015 de Junta De Socios | 19138 de 26/08/2015 Libro IX |
| ACT 24 del 01/06/2016 de Asamblea De Accionistas | 13691 de 05/09/2016 Libro IX |



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha expedición: 25/10/2022 12:38:17 pm

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Cali, los sábados NO son días hábiles.

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6820
Actividad secundaria Código CIIU: 4923

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo provisto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es: MICRO

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$856,955,745

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU:4923

Recibo No. 8721856, Valor: \$6.500

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 08223CJEYT

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado refleja la situación jurídica del inscrito hasta la fecha y hora de su expedición.

Que no figuran otras inscripciones que modifiquen total o parcialmente el presente certificado.

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos; el sábado no se tiene como día hábil para este conteo.

En cumplimiento de los requisitos sobre la validez jurídica y probatoria de los mensajes de datos determinados en la Ley 527 de 1999 y demás normas complementarias, la firma digital de los certificados generados electrónicamente se encuentra respaldada por una entidad de certificación digital abierta acreditada por el organismo nacional de acreditación (onac) y sólo puede ser verificada en ese formato.



Ana M. Lengua B.

Santiago de Cali, enero 17 de 2023

Señor Juez
Alvaro Jose Cardona Orozco
Juez Primero Civil Municipal
Palmira, Valle

Asunto: PROCESO : RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO
RADICACIÓN : 2022 - 00306 - 00

CERTIFICADO PAGO CANON ARRENDAMIENTO A 31 DE DICIEMBRE 2022
De la SOCIEDAD MYC RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS SAS NIT 901560792.

Señor Juez

Respetuosamente, Manuel Sebastian Gonzalez Zarzur en calidad de representante legal de la sociedad **HIJOS DE ROSA JALUF DE CASTRO S.A.S.** identificada bajo el Nit. 890.316.540 - 2, por medio de la presente certifico que tenemos vigente contrato de arrendamiento de dos inmuebles identificados con matriculas inmobiliarias 378-91505 y 378-91506 (local 102 junto con su mezzanine) ubicado en el Edificio Versilia en Palmira Valle, con la sociedad MYC RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS SAS (se adjunta el contrato). Certifico que la sociedad MYC RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS SAS identificada con NIT. 901.560.792 – 5 se encuentra a paz y salvo hasta el día 31 de diciembre de 2022 por concepto de canon de arrendamiento del mencionado local y no existe a esa fecha ninguna obligación pendiente de pago por el contrato de arrendamiento suscrito.

Atte.



MANUEL SEBASTIAN GONZALEZ ZARZUR
C.C. 94.536.876
Representante Legal

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

MANUEL SEBASTIAN GONZÁLEZ ZARZUR, identificado con cédula de ciudadanía número 94536876, quien obra en nombre y representación de la sociedad Hijos de Rosa Jaluf de Castro SAS identificada con Nit 890316540 y que para efectos de este contrato se denominará el "Arrendador", por una parte, y por la otra, **MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.113.531.258, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **M & C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS SAS** identificada con Nit 901560792 quien para efectos de este contrato se denominará el "Arrendatario", manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble, en adelante el "Contrato", el cual se rige por las siguientes cláusulas:

Primera. – Objeto: Por medio del presente Contrato, el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: Local 102 junto con su Mezzanine ubicados en la calle 31 con carrera 30 esquina Edificio Versilia en Palmira, Valle e identificados con números de matrículas inmobiliarias 378-91505 y 378-91506 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, para que el ARRENDATARIO lo destine a cualquier actividad lícita dentro de su objeto social, y principalmente para la prestación de servicios legales.

Segunda. – Canon de Arrendamiento: El ARRENDATARIO pagará, a partir del quince (15) de marzo de 2022, mensualmente y por anticipado, a título de canon de arrendamiento mensual, la suma de UN MILLON QUINIENOS MIL PESOS colombianos (\$1.500.000) (en adelante el "CANON"), más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

De acuerdo con lo indicado en el párrafo anterior dicho CANON se pagará dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada período mensual al ARRENDADOR, por transferencia electrónica a la cuenta bancaria de BANCO COLPATRIA CUENTA CORRIENTE # 050100828-1 a nombre de ROSA DE CASTRO SAS, previo envío de la respectiva factura por parte del ARRENDADOR, la cual debe contener y cumplir con todos los requisitos legales previstos en la normatividad vigente.

Para los efectos de ésta cláusula, la suma indicada como CANON se ajustará anualmente, y de manera automática, cada doce (12) meses contados a partir del primero (1) de marzo de 2022, conforme con la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE, o la entidad que haga sus veces, vigente para el año calendario anterior, más dos (2) puntos

Parágrafo: La tolerancia del Arrendador en recibir el pago del canon de arrendamiento con posterioridad al plazo indicado para ello en esta Cláusula, no podrá entenderse, en ningún caso, como ánimo del Arrendador de modificar el término establecido en este Contrato para el pago del canon.

Tercera. – Vigencia: El arrendamiento tendrá una duración de un (1) año contado a partir del primero (1) de marzo de 2022. No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos iguales al inicial, si ninguna de las Partes dentro de los tres (3) meses al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra Parte su decisión de terminar este Contrato.

Cuarta. – Entrega: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el Inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado.

Quinta. - Reparaciones: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario. Igualmente, el Arrendatario se obliga a cumplir con las obligaciones legales previstas



Décima – Incumplimiento: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija: (i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del Inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario y/o coarrendatarios por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

Parágrafo: Son causales de terminación del Contrato:

- Por acuerdo escrito entre las Partes.
- El Contrato podrá darse por terminado en cualquier momento durante su vigencia inicial o cualquiera de sus prórrogas, por cualquiera de las partes, dando aviso con tres (3) meses de anticipación a la fecha en que desee dar por terminado el CONTRATO. La terminación anticipada de este CONTRATO, en los términos de esta cláusula, generará una indemnización equivalente al CANON de tres (3) meses vigentes para el momento en que se tome la decisión, valor que será pagadero al momento de producirse la restitución del INMUEBLE.
- Por vencimiento del término de duración de este CONTRATO si las partes deciden no prorrogar el mismo.
- El ARRENDADOR podrá dar por terminado el presente CONTRATO frente a cualquier incumplimiento de las obligaciones en cabeza del ARRENDATARIO.

Décima Primera. – Validez: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo Inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por las Partes.

Décima Segunda. – Línea(s) Telefónica(s): El inmueble se entrega sin líneas telefónicas ni servicio de internet.

Parágrafo: El Arrendatario podrá instalar en el Inmueble líneas telefónicas, y servicio de internet sin la aprobación previa y escrita del Arrendador. Estos servicios quedan a cargo del arrendatario y deben ser retirados por el arrendatario en el momento de terminación del contrato de arrendamiento

Décima Tercera. – Merito Ejecutivo : El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble, y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Parágrafo: Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

Décima Cuarta. – Costos: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prórroga de este Contrato, incluyendo el impuesto de timbre, será asumido en su integridad por partes iguales.

Décima Quinta. – Cláusula Penal : En el evento de incumplimiento cualquiera de las Partes a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este Contrato, la Parte incumplida deberá pagar a

la otra Parte una suma equivalente a **tres (3) canones** de arrendamiento vigente en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados por la Parte incumplida, excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, la Parte incumplida deberá pagar a la otra Parte la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

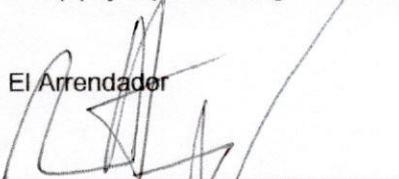
Décima Sexta. – Autorización: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio y centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

Parágrafo: El Arrendatario declara que sus recursos no provienen de ninguna actividad ilícita contemplada en el Código Penal Colombiano o en cualquier otra norma que lo modifique o adicione. Por otro lado, declara que ni él, ni sus gestores, accionistas, representantes o directivos, se encuentran incluidos dentro de alguna de las listas de personas sospechosas por lavado de activos y Financiación del Terrorismo o vínculos con el narcotráfico y terrorismo.

Décima Séptima. – Deudores Solidarios: Responderán por las obligaciones adquiridas por el Arrendatario como deudores solidarios el señor Mario Alejandro Ramirez Galindo identificado con cédula de ciudadanía número 1.113.531.258, y la señora Cielo Rocio Ramirez Galindo identificada con cédula de ciudadanía número 29.351.771.

Para constancia el presente Contrato es suscrito en la ciudad de Cali el día 1 de marzo de 2022, en dos (2) ejemplares de igual valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

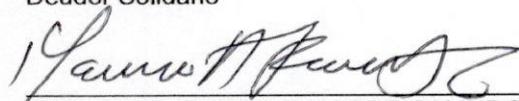
El Arrendador


MANUEL S GONZALEZ ZARZUR
En calidad de representante legal de
Hijos de Rosa Jaluf de Castro SAS
Nit 890316540

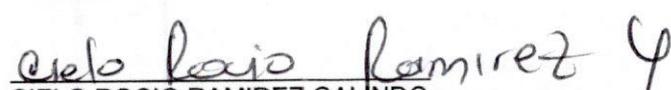
El Arrendatario


MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO
En calidad de representante legal de
M&C Ramirez Abogados Asociados SAS
Nit 901560792

Deudor Solidario


MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO
CC 1.113.531.258

Deudor Solidario


CIELO ROCIO RAMIREZ GALINDO
CC 29.351.771

Parágrafo: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al Inmueble serán del propietario del Inmueble y no habrá lugar al reconocimiento del precio, costo o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente a su costa, dejando el Inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

Sexta. – Servicios Públicos y Administración: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble y el valor de la administración del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos a su cargo o el valor de la administración, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos o que entre en mora la administración. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de estos conceptos del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de hacer estos pagos, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

Parágrafo 1: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del Inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del Inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

Séptima. -Restitución: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble al Arrendador.

Parágrafo 1: No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

Parágrafo 2: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el Inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito al Arrendatario.

Octava. – Renuncia: El Arrendatario declara que (i) no ha tenido ni tiene posesión del Inmueble, y (ii) que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

Novena. – Cesión : El Arrendatario faculta al Arrendador a ceder total o parcialmente este Contrato y declara al cedente del Contrato, es decir al Arrendador, libre de cualquier responsabilidad como consecuencia de la cesión que haga de este Contrato.

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE PALMIRA

NOTARIA SEGUNDA
DEL CIRCULO DE PALMIRA - VALLE
De Fernando Velez Rojas
NOTARIO

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Palmira 2022-02-18 13:42:41

El suscrito Notario Segundo del Círculo de Palmira, certifica que el compareciente:

Ante el suscrito Notario Segundo del Círculo de Palmira Compareció: RAMIREZ GALINDO MARIO ALEJANDRO C.C. 1113531258

y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** en constancia firma.



b9pf7

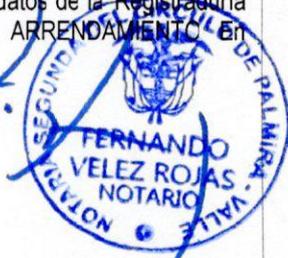


X

Fernando Velez Rojas
FIRMA

FVR

**NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE PALMIRA
FERNANDO VELEZ ROJAS**





JENNIFER VALENTINA ORTEGA
Abogada



SEÑOR(ES)

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA

Ximena Guerrero Morales
XIMENA GUERRERO MORALES
Notaria 3ª. Encargada
PALMIRA - VALLE

E.S.D

REF. OTORGAMIENTO PODER

MARIO ALEJANDRO RAMIREZ GALINDO mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.113.531.258, representante legal de **M&C RAMIREZ ABOGADOS ASOCIADOS** con Nit No. 901560792-5, confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **JENNIFER VALENTINA ORTEGA ERAZO** mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía N°. 1.113.693.772 expedida en Palmira, (Valle) abogada en ejercicio y portadora de la tarjeta profesional 378977 del CSJ, para que en mi nombre y representación tramite y lleve hasta su culminación **PROCESO VERBAL ESPECIAL DE RESTITUCIÓN DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO, CON RADICADO No. 2022-00306-00**

Mi apoderada queda facultada para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar y en general a todas las facultades que otorga la ley para el cabal cumplimiento de su mandato según el artículo 77 de Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012.

Muy respetuosamente solicito a usted, reconocer personería jurídica a mi apoderada en los términos del mandato

Atentamente,

ACEPTO,

MARIO ALEJANDRO RAMIREZ G.
C.C. 1.113.531.258
REPRESENTANTE LEGAL

JENNIFER VALENTINA ORTEGA E.
CC. 1.113.693.772
TP. 378977 del CSJ