

documentos.pdf

Jose Roa <roanestor11@gmail.com>

Mar 21/03/2023 1:07 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - Cajamarca
<j01prmpalcajamarca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL CAJAMARCA

E. S. D.

REF. EJECUTIVO

DEMANDANTE: CARLOS JULIO GUTIERREZ

DEMANDADO: SOFIA ESTRADA BENAVIDES

RAD.2021-00270

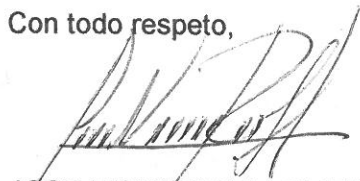
JOSE NESTOR ROA HUERTAS, mayor de edad identificado con la C.C. 19.470.320, residente en el municipio de Cajamarca- Tolima, respetuosamente me dirijo a usted, para presentar mi oposición respecto a la diligencia del pasado jueves 16 de marzo toda vez que los bienes muebles y enseres que se encuentran en el local ubicado en la carrera 8ª # 7-63 primer piso, donde se llegó a hacer una diligencia, son de mi absoluta propiedad, como consta tengo un contrato de arrendamiento a mi nombre y unos documentos que se me han solicitado para poder usar el inmueble que arriendo como restaurante, estos inmuebles los adquirí con mis recursos y a aunque a la fecha no tengo facturas, tengo testigos que ese local es arrendado como consta en el contrato y que los bienes que en el se encuentran son de mi absoluta propiedad.

La Señora Sofia Estrada, es una trabajadora del restaurante, motivo por el cual no es de mi entender porque la pusieron a firmar unos papeles como si ella quedara de depositaria de algo que no es de ella y además no dejaron ninguna copia del acta ni de nada, por lo que vulneran mis derechos para saber que debo hacer en esta situación que me preocupa toda vez que en mis planes pronto esta trasladarme de ciudad.

Solicito se aclare la situación y se levante sobre mis bienes cualquier embargo o secuestro de existir.

Del señor Juez,

Con todo respeto,



JOSE NESTOR ROA HUERTAS

C.C. 19.470.320



ACTA DE INSPECCIÓN SANITARIA CON ENFOQUE DE RIESGO PARA PREPARACIÓN DE ALIMENTOS



CIUDAD: CAJAMARCA	FECHA: 12-04-2022	ACTA N°:	IN_7312419470320_CL_8_7_57_1		
TIPO DE ESTABLECIMIENTO:	RESTAURANTE				
ENTIDAD TERRITORIAL DE SALUD: SECRETARÍA DE SALUD DEL TOLIMA					
IDENTIFICACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO					
RAZÓN SOCIAL:	JOSE NESTOR ROA				
CÉDULA / NIT:	19470320	NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7312419470320		
NOMBRE COMERCIAL:	ALMUERZOS Y DESAYUNOS LA ESQUINA				
DIRECCIÓN:	CL 8 7 57 (BARRIO CENTRO)	MATRICULA MERCANTIL:			
DEPARTAMENTO:	Tolima	MUNICIPIO:	CAJAMARCA		
TELÉFONOS:	3212371492	FAX:	-		
CORREO ELECTRÓNICO:	Roanestor11@gmail.com				
NOMBRE DEL PROPIETARIO:	JOSE NESTOR ROA				
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:	(C.C) 19470320				
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL:	JOSE NESTOR ROA				
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN:	(C.C) 19470320				
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:	CL 8 7 57				
DEPARTAMENTO:	TOLIMA	MUNICIPIO:	CAJAMARCA		
HORARIO Y DÍA DE FUNCIONAMIENTO:	Lunes, Martes, Miércoles, Jueves, Viernes, Sabado, Domingo, Festivos. De 07:30 a. m. a 02:00 p. m..	NÚMERO DE TRABAJADORES:	3		
CONCEPTO SANITARIO DE ÚLTIMA VISITA SANITARIA					
FECHA DE LA ÚLTIMA INSPECCIÓN	-	FAVORABLE	% DE CUMPLIMIENTO DE LA ÚLTIMA INSPECCIÓN		
		Favorable con requerimientos	-		
		DESAVORABLE			
MOTIVO DE LA VISITA					
PROGRAMACIÓN					
EVALUACIÓN (EV.)					
Acceptable (A)	Cuando el establecimiento cumple la totalidad de los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar				
Acceptable con Requerimiento (AR)	Cuando el establecimiento cumple parcialmente los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar				
Inacceptable (I)	Cuando el establecimiento no cumple ninguno de los requisitos descritos en el instructivo para el aspecto a evaluar				
No Aplica (NA)	En caso que el aspecto a verificar no se realice por parte del establecimiento y calificar como Acceptable (A). Justificar la razón del no aplica en el espacio de hallazgos.				
Crítico (C)	Cuando el incumplimiento del aspecto a verificar afecte la inocuidad de los alimentos y deba aplicar Medida Sanitaria de Seguridad que impida que el establecimiento continúe ejerciendo sus labores.				
I. CONDICIONES SANITARIAS DE INSTALACIONES Y PROCESO					
1	EDIFICACION E INSTALACIONES	A	AR	I	HALLAZGOS
1.1	Localización y diseño. (Resolución 2674/2013, Artículo 6, Numerales 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.3 y 2.6,; Artículo 32, Numerales 1, 2, 3, 4, 6 y 7. Artículo 33, Numeral 8)	(2.0)	1.0	0	
1.2	Condiciones de pisos y paredes. (Resolución 2674/2013, Artículo 7, Numeral 1, 2. Artículo 33, Numerales 1, 2 y 3.)	2.0	(1.0)	0	Se observa baldosas de pisos del área de cocina con desgaste, sin Mantenimiento
1.3	Techos, iluminación y ventilación. (Resolución 2674/2013, Artículo 7, Numeral 3, 4, 5, 7, 8. Artículo 33, Numeral 4.)	2.0	(1.0)	0	Cable del bombillo que conecta con tomacorriente sin protección, Techo del área de cocina de material no sanitario

1.4	Instalaciones sanitarias. (Resolución 2674/2013, Artículo 6, Numeral 6.1, 6.2, 6.3, 6.4; Artículo 32, Numeral 9 y 11.)	4.0	(2.0)	0	No existen avisos que indiquen al personal manipulador la necesidad del lavado de manos
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				6.0%	La calificación del bloque corresponde al 10% del total del acta
2	EQUIPOS Y UTENSILIOS	A	AR	I	HALLAZGOS
2.1	Condiciones de equipos y utensilios. (Resolución 2674/2013, Artículo 8, Artículo 9, Numerales 1, 6, 8 y 9, Artículo 10, Numerales 2 y 3, Artículo 34.)	5.0	(2.5)	0	No cuenta con instrumento o accesorio para la medición de temperatura de los alimentos y materias primas
2.2	Superficies de contacto con el alimento. (Resolución 2674/2013, Artículo 8; Artículo 9, Numerales 2, 3, 4, 5, 7 y 10; Artículo 34, Artículo 35, Numeral 8 y 10. Resoluciones 683, 4142 y 4143 de 2012; 834 y 835 de 2013)	7.0	(3.5)	0	Se evidencia el uso de bolinillo, cucharona de material no sanitario (madera)
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				6.0%	La calificación del bloque corresponde al 12% del total del acta
3	PERSONAL MANIPULADOR DE ALIMENTOS	A	AR	I	HALLAZGOS
3.1	Estado de salud. (Resolución 2674/2013, Artículo 11; Numeral 1, 2, 4, 5, Artículo 14, Numeral 12.)	(7.0)	3.5	0	
3.2	Reconocimiento médico. (Resolución 2674 de 2013, Artículo 11, Numeral 1, 2, 3, 4)	2.0	(1.0)	0	Una de las manipuladoras no cuenta con certificado médico que conste la aptitud para manipular alimentos
3.3	Prácticas higiénicas. (Resolución 2674/2013, Artículo 14, Numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 y 14, Artículo 36, Artículo 35, Numeral 5 y 7.)	7.0	(3.5)	0	Se observa una manipuladora con uñas pintadas y uso de aretes
3.4	Educación y capacitación. (Resolución 2674/2013, Artículos 12 y 13, Artículo 36.)	4.0	(2.0)	0	Se evidencia certificado de capacitación de la señora sofia estrada más no cuenta con plan de capacitación impartido por la cámara de comercio, Una de las manipuladoras no cuenta con plan de capacitación permanente y continuo acorde con la actividad realizada
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				13.5 %	La calificación del bloque corresponde al 20% del total del acta
4	REQUISITOS HIGIENICOS	A	AR	I	HALLAZGOS
4.1	Control de materias primas e insumos. (Decreto 561 de 1984, Art. 89, Resolución 2674/2013, Artículo 16, Numerales 1, 3, 4 y 5; Artículo 35, Numerales 1, 2 y 3, Resolución 5109 de 2005, Resolución 1506 de 2011, Resoluciones 683, 4142 y 4143 de 2012; 834 y 835 de 2013.)	(5.0)	2.5	0	
4.2	Prevención de la contaminación cruzada. (Resolución 2674/2013, Artículo 16, Numeral 7; Artículo 18, Numeral 7; Artículo 20, Numeral 5; Artículo 35, Numeral 4.)	(9.0)		0	
4.3	Manejo de temperaturas. (Ley 9 de 1979, Artículo 293, 425, Resolución 2674/2013, Artículo 18, Numeral 3.1, 3.2, 3.3 y 5.)	7.0	(3.5)	0	No se llevan registros de temperatura de los alimentos durante los procesos de cocción y conservación

4.4	Condiciones de almacenamiento. (Resoluciones 683/2012, 2674/2013 Artículo 16, Numeral 5 y 6. Artículo 33, Numeral 9.)	4.0	(2.0)	0	Se observa canastilla con papa y plátano sobre piso, Cubiertos ubicados en recipientes sin protección
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				19.5 %	La calificación del bloque corresponde al 25% del total del acta
5	SANEAMIENTO	A	AR	I	HALLAZGOS
5.1	Suministro y calidad de agua potable. (Resolución 2674/2013, Artículo 6, Numeral 3.1, 3.2, 3.3, 3.5.1, 3.5.2 y 3.5.3, Artículo 26, Numeral 4. Artículo 32, Numeral 8. Resolución 2115 de 2007, Artículo 9.)	7.0	(3.5)	0	No cuenta con soportes que garantice la potabilidad del agua utilizada para la preparación de bebidas, Se evidencia tela sucia amarrada en la llave de lavaplatos lo que se convierte en foco de contaminación
5.2	Residuos líquidos. (Resolución 2674/2013 Artículo 6, Numeral 4, Artículo 32, Numerales 5 y 10.)	(4.0)	2.0	0	
5.3	Residuos sólidos. (Resolución 2674/2013 Artículo 6, Numerales 5.1, 5.2 y 5.3. Artículo 33, Numerales 5, 6 y 7. Artículo 18, Numeral 11.)	4.0	(2.0)	0	se evidencia en el área de cocina caneca de pintura reutilizada para el manejo de residuos sólidos
5.4	Control integral de plagas. (Resolución 2674/2013 Artículo 26, Numeral 3.)	(9.0)		0	
5.5	Limpieza y desinfección de áreas, equipos y utensilios. (Resolución 2674/2013 Artículo 6 Numeral 6.5; Artículo 26 Numeral 1)	7.0	(3.5)	0	Se evidencia suciedad detras de canastillas donde se almacena materia prima y en empaque de nevera
5.6	Soportes documentales de saneamiento. (Decreto 1575 de 2007, Artículo 10. Resolución 2674/2013 Artículo 26.)	2.0	1.0	(0)	El establecimiento no cuenta con plan de saneamiento escrito con registros acorde con las actividades realizadas
CALIFICACIÓN DEL BLOQUE				22.0 %	La calificación del bloque corresponde al 33% del total del acta
II. CONCEPTO SANITARIO					
% DE CUMPLIMIENTO	CONCEPTO	NIVEL DE CUMPLIMIENTO	En caso que uno o más de los aspectos a evaluar sea identificado como crítico y calificado como Inaceptable (I), independiente del porcentaje de cumplimiento obtenido, el CONCEPTO SANITARIO a emitir será DESFAVORABLE y se procederá a aplicar la MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD respectiva.		
67.0%	Favorable	90 - 100%			
	Favorable con requerimientos	60 - 89,9%			
	Desfavorable	< 59,9%			
III. RELACIÓN DE LAS MUESTRAS TOMADAS EN EL ESTABLECIMIENTO					
NÚMERO TOTAL DE MUESTRAS TOMADAS			--		
NÚMERO DEL ACTA DE TOMA DE MUESTRAS			--		
IV. REQUERIMIENTOS SANITARIOS					
Se debe ajustar el establecimiento a la normatividad sanitaria vigente corrigiendo los hallazgos registrados en la presente acta.					
V. APLICACIÓN DE MEDIDA SANITARIA DE SEGURIDAD					
No se aplicó					
VI. OBSERVACIONES					
Por parte de la autoridad sanitaria:					

Hallazgos: 1.2 (Se observa baldosas de pisos del área de cocina con desgaste, sin Mantenimiento), 1.3 (Cable del bombillo que conecta con tomacorriente sin protección, Techo del área de cocina de material no sanitario), 1.4 (No existen avisos que indiquen al personal manipulador la necesidad del lavado de manos), 2.1 (No cuenta con instrumento o accesorio para la medición de temperatura de los alimentos y materias primas), 2.2 (Se evidencia el uso de bolinillo, cucharona de material no sanitario (madera)), 3.2 (Una de las manipuladoras no cuenta con certificado médico que conste la aptitud para manipular alimentos), 3.3 (Se observa una manipuladora con uñas pintadas y uso de aretes), 3.4 (Se evidencia certificado de capacitación de la señora sofia estrada más no cuenta con plan de capacitación impartido por la cámara de comercio, Una de las manipuladoras no cuenta con plan de capacitación permanente y continuo acorde con la actividad realizada), 4.3 (No se llevan registros de temperatura de los alimentos durante los procesos de cocción y conservación), 4.4 (Se observa canastilla con papa y plátano sobre piso, Cubiertos ubicados en recipientes sin protección), 5.1 (No cuenta con soportes que garantice la potabilidad del agua utilizada para la preparación de bebidas, Se evidencia tela sucia amarrada en la llave de lavaplatos lo que se convierte en foco de contaminación), 5.3 (se evidencia en el área de cocina caneca de pintura reutilizada para el manejo de residuos sólidos), 5.5 (Se evidencia suciedad detras de canastillas donde se almacena materia prima y en empaque de nevera), 5.6 (El establecimiento no cuenta con plan de saneamiento escrito con registros acorde con las actividades realizadas). Establecimiento nuevo. Se deja link de la página de secretaría de salud tolima como guía para elaboración del plan de saneamiento

Por parte del establecimiento:

Ninguna

VII. NOTIFICACIÓN DEL ACTA

Para constancia previa lectura y ratificación del contenido de la presente acta firman los funcionarios y personas que intervinieron en la visita, hoy 12 del mes de Abril del año 2022 en la ciudad de CAJAMARCA. De la presente acta se deja copia en poder del interesado, representante legal, responsable del establecimiento o quien atendió la visita. NOTA: El acta debe ser notificada dentro de un plazo no mayor de cinco (5) días contados a partir de la realización de la visita.

POR PARTE DE LOS FUNCIONARIOS QUE REALIZAN LA VISITA

NOMBRE: Naydu Fernanda Machado
CÉDULA: 28559878
CARGO: Profesional universitario
INSTITUCIÓN: Contratista

Naydu F. Machado M

POR PARTE DEL ESTABLECIMIENTO

NOMBRE: JOSE NESTOR ROA
CÉDULA: 19470320
CARGO: PROPIETARIO

Jose Nestor Roa



LC- 05695256

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: Cajamarca, octubre 19 de 2021.

ARRENDADOR (ES):

Nombre e identificación: **AR JOSE ARCTINIO CALDERON c.c.No.6.007.039** de Cajamarca.

Nombre e identificación:

ARRENDATARIO (S):

Nombre e identificación: **JOSE NESTOR ROA HUERMAS c.c.No.19.470.320** de Bogotá DC

Nombre e identificación:

Dirección del inmueble: **Carretera 8a Nro.8-01/07 con Calle 8a Nro.7-63** Cajamarca. 1o.piso

Precio o canon: **SEISCIENTOS MIL PESOS MDA.CTE.** (\$ 600.000.00)

Fecha de pago: **mensual anticipado.**

Sitio y lugar de pago: **misma inmueble residencia arrendador.**

Término de duración del contrato:

Fecha de iniciación del contrato: Día: **dieciocho** (**18**) Mes **octubre** (**-1-**) Año (s)

Año **dos mil veintiuno** (**2021**) Fecha de terminación del contrato: Día: **diecisiete**

(**17**) Mes **octubre** Año **dos mil veintidos** (**2022**) El inmueble tiene los servicios de: **luz eléctrica, agua y gas.**

cuyo pago corresponde a: **arrendatario.**

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas: PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede (n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el goce del inmueble cuyos linderos se determinan en la cláusula VIGÉSIMA SEGUNDA. SEGUNDA. - FORMA DE PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a pagar a el (los) ARRENDADOR (ES) el canon de arriendo acordado dentro de los primeros **cinco** (**-5-**) días de cada periodo contractual, a el (los) ARRENDADOR (ES) o a su orden, mediante la siguiente forma de pago: **de contado periódicamente.**

El canon se aumentará al vencimiento de cada periodo contractual en un **acuerdo partes.** por ciento (**-** %) o el precio se pagare en cheque, se entenderá el pago satisfecho una vez el banco realice el abono y siempre y cuando el cheque se presente en tiempo en el banco para su pago y dentro del plazo contractual estipulado para el pago. PARÁGRAFO: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) también pagará(n) por cada mes al (LOS) ARRENDADOR (ES) un equivalente al (**-** %) o el monto que la Ley Tributaria determine en el futuro, por concepto de Impuesto al Valor Agregado (IVA), pago que se hará en el mismo plazo y condiciones convenidas para el pago del arrendamiento. TERCERA. - DESTINACIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se compromete (n) a utilizar el inmueble objeto de este contrato única y exclusivamente como local comercial para el desarrollo de su actividad comercial consistente en:

RESTAURANTE CAFETERIA, no se reconocen derechos comerciales como primas, etc. al uso del local. La licencia de funcionamiento a cargo del arrendatario.

y se obligan a no darle un uso que sea contrario a la ley, el orden público y las buenas costumbres. En consecuencia, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) destinar el inmueble a los fines contemplados, demás normas concordantes y por lo expuesto, en virtud de este contrato se obliga (n) a no usar el Inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas, ni tampoco para el procesamiento, almacenamiento o venta de sustancias prohibidas, alucinógenas y similares. CUARTA. - SUBARRIENDO Y CESIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) subarrendar totalmente el inmueble, ni ceder el contrato sin la autorización previa, expresa y escrita de EL (LOS) ARRENDADOR (ES). QUINTA. - MEJORAS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) no podrá (n) sin la autorización previa, expresa y escrita de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) hacerle mejoras al inmueble. En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad DE EL (LOS) ARRENDADOR (ES). SEXTA. - REPARACIONES: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) se obliga (n) a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que se causen por hechos de él o de sus dependientes. **las que se hagan por cuenta arrendatario.** Estarán a cargo de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) las reparaciones necesarias al inmueble arrendado. SÉPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS. A partir del momento en que el inmueble arrendado sea entregado a EL (LOS) ARRENDATARIO(S) y hasta la fecha de su desocupación y entrega al (LOS) ARRENDADOR (ES), estará a cargo de aquel el pago de los servicios públicos de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, RECOLECCIÓN DE BASURAS, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS NATURAL, de acuerdo con la respectiva facturación. EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se reserva (n) el derecho de solicitar mensualmente a EL (LOS) ARRENDATARIO(S) los recibos de constancia de pago de los mismos. PARÁGRAFO PRIMERO: Las reclamaciones que tengan que ver con la óptima prestación o facturación de los servicios públicos anotados serán tramitadas directamente por EL (LOS) ARRENDATARIO(S) ante las respectivas empresas prestadoras del servicio. Cualquier otro servicio adicional al que pretendan acceder EL (LOS) ARRENDATARIO(S) deberá ser previamente autorizado por EL (LOS) ARRENDADORES. PARÁGRAFO SEGUNDO: SI EL (LOS) ARRENDATARIO(S) no pagan oportunamente los servicios públicos antes señalados, este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato, pudiendo el (LOS) ARRENDADOR (S) darlo por terminado unilateralmente sin necesidad de los requerimientos privados judiciales previstos en la ley. PARÁGRAFO TERCERO: Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o la línea telefónica, estarán a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su reconexión. PARÁGRAFO CUARTO: En caso de acordarse la prestación de garantías o fianzas por parte de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) a favor de las entidades prestadoras de los servicios públicos antes indicadas, con el fin de garantizar a cada una de ellas el pago de las facturas correspondientes, tal pacto se hará constar por escrito separado, con el lleno de los requisitos exigidos para tal efecto. OCTAVA. - CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.- EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se obligan a pagar con el canon de arrendamiento, el valor mensual que por concepto de cuota de administración se encuentre a la fecha de inicio del presente contrato aprobada por la Copropiedad, esto es la suma de (\$ **-**), anticipadamente dentro de los (**-**) primeros días del respectivo mes, así como los reajustes e incrementos a su valor, que posteriormente sean aprobados. PARÁGRAFO: EL (LOS) ARRENDATARIO(S) se comprometen a cumplir y respetar cabalmente todas y cada una de las normas establecidas por el reglamento de propiedad horizontal. NOVENA. - INSPECCIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) permitirá (n) las visitas que en cualquier tiempo EL (LOS) ARRENDADOR (ES) o sus representantes tengan a bien realizar, para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés. Igualmente permitirán las visitas de inspección por parte de las empresas de servicios públicos que prestan tales servicios. DÉCIMA. - SEGUROS: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) pagará (n) la diferencia de valor que resulte en el seguro de incendio del local, si la tasa se modifica por causa de la destinación dada al inmueble. DÉCIMA PRIMERA. - RESTITUCIÓN: EL (LOS) ARRENDATARIO (S) restituirá (n) el inmueble a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el



legis

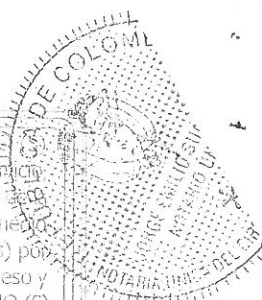
Todos los
derechos
Reservados

minerva

Ref 55-06 Diseñada y actualizada según la Ley 41 por lego

Continúa al dorso

18/05/2018



79 mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo. EL (LOS) ARRENDATARIO(S) restituirá (n) el inmueble con todos los servicios públicos y conexos totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio y se obliga (n) a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente, pero causadas en vigencia del contrato. Para tal efecto y antes de la finalización del contrato, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) garantizará (n) su pago mediante una provisión proporcional y equivalente al promedio de sus tres (3) últimos consumos según la facturación respectiva. En ningún caso EL (LOS) ARRENDADOR (ES) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), salvo pacto expreso y por escrito entre las partes. DÉCIMA SEGUNDA. - ENTREGA: EL (LOS) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) a entregar a el (los) ARRENDATARIO (S) el inmueble el día **dieciocho** (18) del mes **octubre** del año **dos mil veintiuno** (2021), junto con los elementos que lo integran en buen estado de conservación, los que se detallarán en escrito separado firmado por los contratantes, el cual se considera parte integrante de este contrato. DÉCIMA TERCERA. - INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte DE EL (LOS) ARRENDATARIO (S) dará (n) derecho a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para dar por terminado el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley a los cuales renuncia (n) EL (LOS) ARRENDATARIO (S). DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento total o parcial por parte de cualquiera de las partes de cualquiera de las obligaciones de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de **uno** (1) salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL (LOS) ARRENDADOR(ES) podrá (n) pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y EL (LOS) ARRENDATARIO (S) o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo (s) en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. DÉCIMA QUINTA. - TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del término estipulado. No obstante, si a la fecha del vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, ninguna de las partes ha dado aviso a la otra con una antelación no menor a **tres** (3) meses a la fecha de vencimiento, de su intención de darlo por terminado, el presente contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término indicado en este documento y siempre y cuando cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en el artículo 518 del Código de Comercio. DÉCIMA SEXTA. - GASTOS: Los gastos que cause el presente documento serán de cargo de **las partes**.

105 Las adecuaciones del local se harán por el ARRENDATARIO autorizado debidamente **cin derecho compensación alguna por ello.**

106 DÉCIMA SEPTIMA. - DEUDORES SOLIDARIOS: Para garantizar a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) el cumplimiento de sus obligaciones, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) tienen como deudores solidario (s) a **SOFIA ESTRADA BENAVIDES** mayor y vecino de **Cajamarca**, identificado con **c.c.28944912** mayor y vecino de **Cajamarca**, identificado con **c.c.28944912**, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con EL (LOS) ARRENDATARIO (S) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de este(os). DÉCIMA OCTAVA. - El (LOS) ARRENDATARIO (S) faculta (n) expresamente a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA NOVENA. - En caso de mora en el pago del canon de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, los intereses de mora a la tasa máxima establecida en la ley, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y la indemnización de perjuicios, bastando la sola afirmación del incumplimiento y la presentación de este contrato, sin necesidad de requerimiento privado o judicial para constituirlo (s) en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. La mera tolerancia de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago del contrato. VIGÉSIMA. - GASTOS DE COBRANZA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL: En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o la línea telefónica, cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su reconexión. VIGÉSIMA PRIMERA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. - El (LOS) ARRENDADOR (ES) no asume (n) responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL (LOS) ARRENDATARIO(S) puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del mismo inmueble o de sus empleados o dependientes, ni por robos ni por hurtos ni por siniestros causados por incendios, inundaciones o terrorismo. Estará (n) a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) las medidas de dirección y manejo tomadas para la seguridad del bien. VIGÉSIMA SEGUNDA. - LINDEROS DEL INMUEBLE: **conforme a escritura publica.**

110 Las adecuaciones del local se harán por el ARRENDATARIO autorizado debidamente **cin derecho compensación alguna por ello.**

111 DÉCIMA SEPTIMA. - DEUDORES SOLIDARIOS: Para garantizar a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) el cumplimiento de sus obligaciones, EL (LOS) ARRENDATARIO (S) tienen como deudores solidario (s) a **SOFIA ESTRADA BENAVIDES** mayor y vecino de **Cajamarca**, identificado con **c.c.28944912** mayor y vecino de **Cajamarca**, identificado con **c.c.28944912**, quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con EL (LOS) ARRENDATARIO (S) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de este(os). DÉCIMA OCTAVA. - El (LOS) ARRENDATARIO (S) faculta (n) expresamente a EL (LOS) ARRENDADOR (ES) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA NOVENA. - En caso de mora en el pago del canon de arriendo, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, los intereses de mora a la tasa máxima establecida en la ley, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por EL (LOS) ARRENDATARIO (S), y la indemnización de perjuicios, bastando la sola afirmación del incumplimiento y la presentación de este contrato, sin necesidad de requerimiento privado o judicial para constituirlo (s) en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. La mera tolerancia de EL (LOS) ARRENDADOR (ES) en aceptar el pago del precio del arrendamiento con posterioridad a su vencimiento, no se entenderá como ánimo de novación o de modificación del término establecido para el pago del contrato. VIGÉSIMA. - GASTOS DE COBRANZA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL: En cualquier evento de mora o retardo en el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR queda facultado para exigir de aquel el pago de los honorarios de abogado y demás gastos de cobranza judicial y/o extrajudicial. Igualmente, si como consecuencia del no pago oportuno de los servicios públicos las empresas respectivas los suspenden, retiran el contador o la línea telefónica, cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO (S) el pago de los intereses de mora, sanciones y los gastos que demande su reconexión. VIGÉSIMA PRIMERA. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. - El (LOS) ARRENDADOR (ES) no asume (n) responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL (LOS) ARRENDATARIO(S) puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros arrendatarios de partes del mismo inmueble o de sus empleados o dependientes, ni por robos ni por hurtos ni por siniestros causados por incendios, inundaciones o terrorismo. Estará (n) a cargo de EL (LOS) ARRENDATARIO(S) las medidas de dirección y manejo tomadas para la seguridad del bien. VIGÉSIMA SEGUNDA. - LINDEROS DEL INMUEBLE: **conforme a escritura publica.**

129 VIGÉSIMA TERCERA. - Para las notificaciones y avisos entre las partes son admisibles las comunicaciones que se hagan ya sea vía fax, teléfono, correo electrónico o por servicio postal autorizado por el Gobierno Nacional, y para tales efectos se señalan las siguientes direcciones:

130 ARRENDADOR (ES): Dirección
131 Teléfono: Fax: Dirección electrónica:
132 DEUDORES SOLIDARIOS (S): Dirección
133 Teléfono: Fax: Dirección electrónica:

134 CLÁUSULAS ADICIONALES:

135 En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **diecinueve** (19), del mes de **octubre** del año **dos mil veintiuno** (2021)

136 ARRENDADOR
137 **Jose Arceño Calderon**
138 **JOSÉ ARCEÑO CALDERÓN**
139 C.C. o NIT No. **6.007.039** **Rafael**
140 ARRENDATARIO () DEUDOR SOLIDARIO ()
141 C.C. o NIT No.
142 ARRENDATARIO
143 **JOSE NESTOR ROA HUERTAS**
144 C.C. o NIT No. **19470320**
145 DEUDOR SOLIDARIO
146 **SOFIA ESTRADA BENAVIDES**
147 C.C. o NIT No. **28944912**
148
149
150
151
152
153
154
155
156

NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE CAJAMARCA (TOL.)	REPUBLICA DE COLOMBIA
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO	
Ante el Notario Único del Circuito de Cajamarca (Tol.) Compareció (eron) <u>JOSE NESTOR ROA HUERTA</u>	
<u>JOSE ARCEÑO CALDERÓN</u>	
Identificado (s) <u>19 y 70320 - Boyota Pc</u> <u>6-007-039 - Cajamarca</u>	
y declararon que la(s) Firma(s) puesta(s) en este documento es (son) la(s) suya(s) y el contenido del mismo es cierto en fe de lo cual se firma esta diligencia en Cajamarca (Tol.)	
Fecha: <u>19 OCT 2021</u>	(Art. 68 D.L. 969/76)

[Handwritten signature]
JOSE ARCEÑO CALDERÓN





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

LUGAR Y FECHA DEL CONTRATO:

Cajamarca, Octubre 19 de 2022

Nombre e identificación del ARRENDADOR (1): JOSE ARCENIO CALDERON CC 6007039

Nombre e identificación del ARRENDADOR (2):

Nombre e identificación del ARRENDATARIO (1): JOSE NESTOR ROA HUERTAS CC 19.470.320

Nombre e identificación del ARRENDATARIO (2):

Ubicación del inmueble: Cra 8a. No. 8 01 07 con Calle 8a. 7-63 1o.piso
Cajamarca Tolima

El inmueble consta de: Salon grande con servicios

El inmueble tiene los servicios de: Luz eléctrica, agua y gas

Cuyo pago corresponde a: Arrendatario

Precio y forma de pago: SETECIENTOS MIL PESOS (\$ 700.000) mensuales

Pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes por anticipado.

Termino de duración del contrato: UN AÑO

Contados a partir del dieciocho (día) octubre (mes) 2022 (año)

hasta diecisiete (día) (17) (mes) octubre (año) 2023

Además de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, EL (LOS) ARRENDADOR (ES) concede(n) a título de arrendamiento a EL (LOS) ARRENDATARIOS (S) el goce del (los) inmuebles(s) comprendido bajo los siguientes linderos:

Conforme a escritura pública.

SEGUNDA.- AUMENTO: Será % del precio del canon del inmueble. TERCERA.- DESTINACIÓN: EL(LOS) ARRENDADOR(ES) se compromete(n) a utilizar el (los) inmueble (s) objeto de este contrato como local comercial para:

RESTAURANTE CAFETERIA. no se reconoce derechos comerciales como primas etc. al us del local. La licencia de funcionamiento a cargo del arrendatario

CUARTA.- SUBARRIENDO Y CESIÓN: El inmueble no podrá ser cedido ni subarrendado de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio. QUINTA.- MEJORAS Y REPARACIONES: EL(LOS) ARRENDATARIO(S) no podrá(n) hacer mejoras al inmueble sin la autorización previa, expresa DEL (LOS) ARRENDADOR(ES). En todo caso, al término del contrato, las mejoras quedarán de propiedad DEL(LOS) ARRENDADOR(ES). Es obligación DEL(LOS) ARRENDATARIO(S) efectuar las reparaciones locativas aquellas que sean necesarias por hechos de él o sus dependientes. Por otra parte estarán a cargo DEL (LOS) ARRENDADOR(ES) las reparaciones necesarias a el (los) inmueble(s).

SEXTA.INSPECCIÓN: EL(LOS) ARRENDATARIO(S) permitirá(n) en cualquier tiempo las visitas que EL (LOS) ARRENDADOR(ES) o sus Representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble.

SÉPTIMA.- RESTITUCIÓN: EL(LOS) ARRENDATARIO(S) se obliga a restituir el inmueble AL (LOS) ARRENDADOR (ES) a la terminación del contrato en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso legítimo del mismo según inventario por separado que hace parte integral de este contrato. OCTAVA.- INCUMPLIMIENTO: El simple retardo en el pago del canon según lo estipulado y/o violación o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones DE (LOS) ARRENDATARIO(S) dará derecho AL (LOS) ARRENDADOR(ES) para resolver el contrato y exigir la entrega del inmueble de forma inmediata sin necesidad del desahucio ni de los requerimientos exigidos por la ley. NOVENA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte DEL(LOS) ARRENDATARIO(S) de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá deudor DEL (LOS) ARRENDADOR (ES) por la suma de UN MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000) sin perjuicio del cobro de la renta y demás que ocasione el incumplimiento. DÉCIMA.- TERMINACIÓN Y PRÓRROGA DEL CONTRATO: El presente contrato termina por el vencimiento del plazo estipulado, pero podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo de los contratantes por un periodo igual al inicialmente pactado y mediante comunicación escrita por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento y sin perjuicio del derecho de renovación consagrado en el

Artículo 518 del Código de Comercio. DECIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que ocasione el presente contrato serán por cuenta de: las dos partes.

CLAUSULAS ADICIONALES:

En constancia a lo anterior, se firma el presente contrato el: 19 (día) de Octubre (mes) del 2022 (año)

ARRENDADOR

Jose Arcenio Calderon
JOSE ARCENTIO CALDERON
C.C. o NIT. No. 6.007039
Dirección: CALLE 8 No 7-53 Tel. 3143514719

ARRENDATARIO

Jose Nestor Roa Huertas
JOSE NESTOR ROA HUERTAS
C.C. o NIT. No. 19470320
Dirección: CALLE 8 No 7-57 Tel. 3212371453

COARRENDATARIO

C.C. o NIT. No.
Dirección: Tel.

OTROS

250944912 C.A. F.I.
C.C. o NIT. No.
Dirección: Tel.

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CAJAMARCA (TOL.)

REPUBLICA DE COLOMBIA

DE JOSE NESTOR ROA HUERTAS

DE JOSE ARCENTIO CALDERON

Identificados por: 19470320 Bogotá D.C.

6.007.039 Cajamarca

y declararon que las firmas puestas en este documento son (son) las suyas y el contenido del mismo es cierto en la fecha en que se firma esta diligencia en Cajamarca (Tol.)

Fecha: 26 DIC 2022

Espacio en blanco para la Autenticación de firmas