

**CONTESTACIÓN DEMANDA RAD. 2019-00452**

JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA <joseto.legis@hotmail.com>

Mié 6/07/2022 11:26 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Guacari  
<j01pmguacari@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: carlossanchezcampo1980@gmail.com <carlossanchezcampo1980@gmail.com>

Buenos días señores Juzgado Promiscuo Municipal de Guacarí.

En el término de traslado presento nuevamente la contestación de la demanda dentro del siguiente proceso:

**RESTITUCION INMUEBLE ARRENADO**

**RAD. 76-318-40-89-001-2019-00452-00**

**DEMANDANTE: Inversiones Agropecuarias Hernández y Jiménez y Cía. S en C.**

**DEMANDADO: MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**

Envío copia del presente escrito al apoderado judicial de la parte demandante.

Solicito con el mayor comedimiento al Despacho, se sirva acusar recibido de esta comunicación.

Atentamente,

**JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA**

Abogado

Apoderado judicial parte demandada.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

Señora  
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUACARI  
E.S.D

REFERENCIA: DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO  
DEMANDANTE: INVERSIONES AGROPECUARIAS HERNÁNDEZ Y JIMÉNEZ Y CÍA. S EN C.  
DEMANDADO: MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO  
RADICACIÓN No. 76-318-40-89-001-2019-00452- 00

JOSE TOMAS I. ESQUIVEL MONTOYA, abogado con tarjeta profesional No. 30.999 del Consejo Superior de la Judicatura, procurador judicial de la parte demandada, señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, Valle del Cauca, según facultad conferida mediante poder especial que me otorgó y que agrego al presente escrito, con el mayor respeto me dirijo a la Señora Juez a efectos de manifestarle que procedo una vez más a contestar la demanda dentro del término de traslado conferido en el numeral primero dispositivo del auto de 21 de junio de 2022, en el cual igualmente se tuvo como notificado por conducta concluyente a mi mandante de dicha providencia admisorio, dictada en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado que en su contra adelanta INVERSIONES AGROPECUARIAS HERNANDEZ Y JIMENEZ CIA. S. EN C., el cual cursa en su Despacho bajo la radicación indicada en la referencia.

La contestación la planteo en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS.
  - 1.1. AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO; pero se advierte que el inmueble identificado en el contrato no corresponde a ninguna territorialidad ocupada ni entregada al señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO por la persona jurídica demandante, ni por ninguna otra. Es decir, mi mandante nunca ha recibido materialmente el bien que determina e identifica el hecho de la demanda. Es más; el inmueble lo ubica la demanda en jurisdicción del municipio de Guacarí, cuando quiera que su ubicación corresponde a la jurisdicción del municipio de Ginebra, aspectos sobre los cuales se profundizará en la respectiva excepción de mérito.

En conclusión, es formalmente cierto que se celebró el contrato de arrendamiento, pero no es cierto ni se acepta que mi mandante haya detentado en momento alguno o detente la tenencia del predio. Como veremos en la excepción, existe un error de identificación y ubicación en el certificado de tradición del inmueble, que se evidencian al contrastarlo con los títulos de adquisición antecedentes; específicamente, la escritura pública No. 371 otorgada el 14 de agosto de 1996 en la Notaría Única de Ginebra, por la cual se protocolizó la sucesión del causante Absalón Reyes Tenorio, determina que la ubicación del predio objeto de la restitución está en el municipio de Ginebra. Igual ubicación aparece reflejada en la escritura pública 752 otorgada el 27 de Diciembre de 1.995 en la Notaría Única de Ginebra, por la cual se cedieron los derechos herenciales en la sucesión del mismo causante.
  - 1.2. AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO. Así lo predica el contrato.
  - 1.3 AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO; el contrato de arrendamiento no contempló incremento alguno de los cánones. Pero lo que es más grave y aparece de manifiesto, consiste en que la cláusula segunda contractual fue burdamente adicionada a mano en su literalidad, indicándose añadida y artificialmente "El incremento se hará anualmente



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

de acuerdo a lo estipulado x la ley". Esta circunstancia atribuible solamente a conducta proveniente de la parte demandante, tipifica el delito de falsedad (art. 289 del C.P), toda vez que la intervención manual hecha al documento privado, se ha presentado ante autoridad jurisdiccional haciéndolo valer probatoriamente para efectos procesales, tema desarrollado a profundidad por la **Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, en Sentencia SP-17042019 (52700), May. 14/19.**

De tal manera, el contrato suscrito por mi mandante debe remitirse a la literalidad impresa mecánicamente, debiéndose omitir cualquier valoración probatoria respecto del bodrio manual impostado por el demandante.

De otra parte y no sobra añadir, la Ley no contempla incremento automático alguno respecto de los contratos de arrendamiento sobre predios rurales, de tal manera que la literalidad espúrea a la que nos hemos venido refiriendo no tiene asidero en normatividad positiva alguna

1.4 AL HECHO CUARTO: NO ES CIERTO. Mi mandante no adeuda a la sociedad arrendadora los cánones correspondientes a las mesadas de marzo a septiembre de 2014, y se abstuvo de pagar las siguientes, toda vez que se percató del error contractual en que había incurrido dado que firmó y celebró el contrato de arrendamiento sobre un inmueble distinto al que consideró se le estaba arrendando. Reitero mi planteamiento realizado en la contestación hecha al hecho primero de la presente contestación.

1.5 AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO; en el contrato no figura tal renuncia, ni mi mandante ha procedido a hacerla en momento alguno.

## 2. A LAS PRETENSIONES.

2.1. A LA PRETENSÓN PRIMERA: ME OPONGO en razón a que el inmueble nunca le fue entregado materialmente en arrendamiento a mi mandante, ni bajo modalidad alguna contractual, y habida consideración del error en su identificación y ubicación.

2.2. A LA PRETENSÓN SEGUNDA: ME OPONGO dada las razones expuestas en el punto 2.1 anterior, y en atención a que si no se ha detentado la tenencia del inmueble en manos de mí mandante, tampoco resulta procedente su restitución. Dicho otro modo, no puede restituirse lo que no se tiene o no se ha recibido.

2.3. A LA PRETENSÓN TERCERA: NO ES PROPIAMENTE UNA PRETENSÓN. Se trata de una exigencia de tipo legal que mi mandante ha cumplido y que aparece evidenciada con el depósito a órdenes del juzgado de los cánones de arrendamiento que se predica actoralmente como adeudados.

2.4. A LA PRETENSÓN CUARTA: ME OPONGO puesto que mi mandante por no ser tenedor del inmueble, no está llamado a restituirlo.

2.5. A LA PRETENSÓN QUINTA: ME OPONGO

## 3. EXCEPCIONES DE MERITO.

Con el propósito de enervar las pretensiones actorales, propongo las siguientes excepciones de fondo:

3.1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

Consiste esta excepción en la particularidad contractual relacionada con la parte arrendadora respecto del contrato de arrendamiento que se hace valer, calendarado el 6 de marzo de 2014, celebrado entre INVERSIONES AGROPECUARIAS HERNANDEZ JIMENEZ Y CIA. S. en C. y mi mandante, señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO.

Precisamente, la parte arrendadora contractual es una persona jurídica, la misma que ha ejercido la acción procesal y que por ende figura como demandante, sin que tuviese ninguna relación jurídica con el inmueble arrendado, toda vez que mirado el certificado de tradición correspondiente, el cual se hizo valer con la misma demanda (anotación 008), la depositaria provisional es la señora CONSUELO HERRERA, anterior representante legal de la ahora demandante.

Para efectos del ejercicio del derecho de acción, por la demandante actuó en su nombre el señor LUIS ALBERTO NAVARRO SAAVEDRA, actual representante legal.

Se evidencia así que quien está legitimada para el ejercicio de la acción procesal de restitución no es la sociedad demandante, pues está no figura vinculada al inmueble ni autorizada para su administración, sino la señora CONSUELO HERRERA a quien la Dirección Nacional de Estupefacientes de Bogotá D.C. nombró depositaria provisional, como persona natural, mediante resolución número 356 proferida el 29 de marzo de 2011, e inscrita el 7 de abril de ese mismo año bajo matrícula inmobiliaria No. 373-63778 (Ver anotación 008 certificado de tradición).

Siendo así, y tratándose la relación contractual de arrendamiento de un bien inmueble intervenido por el Estado Colombiano con fines de extinción de dominio, la sociedad demandante resulta ajena a cualquier rol o acto jurídico ligado al bien raíz, pues solo tendría tal legitimación para contratar y demandar la depositaria provisional CONSUELO HERRERA, a lo cual se añade que de acuerdo con el mismo certificado de tradición, el dominio del inmueble está extinguido a favor del FONDO PARA LA REHABILITACIÓN, INVERSIÓN SOCIAL Y LUCHA CONTRA EL CRIMEN ORGANIZADO (FRISCO) desde el 6 de diciembre de 2011, fecha de la sentencia emanada por el Juzgado Tercero Penal del Circuito Especializado con Fines de Dominio de Bogotá D.C., providencia que deslegitima aún más a la parte actora, toda vez que la extinción de dominio del inmueble arrendado data de hace aproximadamente 11 años, y todos los roles afines al inmueble están radicados en cabeza del ente estatal.

Esta excepción está llamada a prosperar.

### 3.2. EXCEPCION DE FALTA DE PODER PARA DEMANDAR

Esta excepción tiene estribo en la circunstancia protuberante consistente en que en el poder especial que otorgó INVERSIONES AGROPECUARIAS JIMENEZ y CÍA S. en C., no se determina el inmueble por su ubicación; tampoco por sus linderos; y lo que es más protuberante, brilla por su ausencia el sujeto pasivo de la acción, por lo que el togado aparece desprovisto de la facultad para demandar al señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO; tampoco determino a quien se demanda.

Se trata de un documento carente de todo valor procesal, toda vez que omite determinar los elementos esenciales del mandato; en este caso, la identificación del bien a restituir y la del mismo demandado.

En conclusión, el togado al demandar obro carente de toda facultad y sin asistencia del derecho de postulación para los fines procesales con que fungió.

Esta excepción está llamada a prosperar.



### 3.3. EXCEPCIÓN DE ERROR EN EL CONTRATO

Mi mandante, señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO, ha contratado en diversas oportunidades con depositario provisional distinto en los municipios de Guacarí y Ginebra, situados en el Valle del Cauca. En la oportunidad en la cual suscribió el contrato de arrendamiento que se hace valer, creyó erróneamente, pues confiaba en su interlocutor, que se trataba de un pequeño globo de terreno ubicado dentro de otros más que tiene en su poder en calidad de tenedor arrendatario. Por tal razón, al percatarse de que el inmueble al cual se contrae el contrato de arrendamiento, denominado El Carmen, nunca estuvo ni ha estado en su poder bajo ninguna figura contractual, ni lo ha cultivado, etc., se abstuvo de consignar los cánones de arrendamiento que solo a estas calendas, es decir, 8 años después de celebrado el contrato, viene a reclamar el demandante.

Como quedará acreditado probatoriamente, el inmueble no solamente no fue entregado a mi mandante, sino que también, aparece ubicado en el municipio de Guacarí, siendo su real ubicación en el municipio de Ginebra, circunstancia que se expondrá en la excepción que se propone a continuación.

Esta excepción está llamada a prosperar.

### 3.4. EXCEPCIÓN DE FALTA DE COMPETENCIA.

Como dijimos en excepción antecedente, el inmueble EL CARMEN con matrícula inmobiliaria No. 373-63778, así aparezca en el certificado de tradición ubicado en el municipio de Guacarí, la realidad es que su material ubicación es el municipio de Ginebra, lo cual se evidencia de la lectura de la escritura pública Nos. 752 otorgada el 4 de diciembre de 1995 y 371 otorgada el 14 de Agosto de 1996, ambas de la Notaría Única de Ginebra. En ellas se consigna que la ubicación del inmueble de mayor extensión con matrícula inmobiliaria No. 373-59477, de la cual surgió la matrícula No. 373-63778, es el municipio de Ginebra; y si es así, como en efecto lo es, su Señoría carece de competencia para aprehender el conocimiento del proceso.

Obsérvese que en la primera de las antedichas escrituras públicas se dejó constancia de que los paz y salvos nacionales protocolizados con ella fueron expedidos por la Tesorería Municipal de Ginebra y que el certificado catastral también protocolizado con ella fue expedido por la oficina de catastro del municipio de Ginebra, con lo cual se refrenda que la ubicación del bien a restituir no es el municipio de Guacarí.

Para redundar y afinar más esta excepción, en este escrito se solicitará en el acápite correspondiente, oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, oficina principal Cali, a efectos de que expida y envíe el certificado catastral del inmueble y la carta o ficha catastral del mismo.

Esta excepción está llamada a prosperar.

### 3.5. EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES DINERARIAS.

Esta excepción deriva de la excepción anterior, toda vez que, como se subrayó, mi mandante no ha detentado la tenencia del bien inmueble que se pretende restituir actoralmente. Así las cosas, al no existir contractualmente el elemento esencial del bien dada su carencia de entrega, los cánones de arrendamiento que arguye el demandante se adeudan, carecen de causación y por tanto el señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO no los adeuda.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

La misma prédica se realiza frente a los incrementos anuales a los cánones de arrendamiento que dice erráticamente el actor fueron convenidos, lo cual resulta distante de la realidad contractual en la que no fueron ni contemplados ni pactados.

Tales incrementos son producto de la postura maliciosa del actor, tal como se consignará en la tacha de falsedad correspondiente y que se planteará a continuación en este escrito.

Tampoco consulta el respaldo legal argumentado en la demanda consistente en que los incrementos a los cánones de arrendamiento se harán anualmente de acuerdo a lo estipulado por la ley. La norma positiva no se ha ocupado de establecer incrementos para los cánones de arrendamiento de predios rústicos; esta protección de orden legal la ha limitado el legislador a contratos de arrendamiento de vivienda urbana (Ley 820 de 2003).

A más de lo anterior, como también se anotó, el arrendador no tenía facultad alguna para fungir como tal en el contrato de arrendamiento en donde no era o es depositario provisional, habida consideración de que esa función o encargo radicaba en cabeza de una persona natural; no de la demandante que es persona jurídica.

De tal manera, mi mandante no tiene obligación pendiente con el arrendador derivada del contrato de arrendamiento celebrado el 6 de marzo de 2014.

Esta excepción está llamada a prosperar.

#### 4. TACHA DE FALSEDAD.

Propongo tacha de falsedad del documento intitulado "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE RURAL", aducido por el demandante, con fecha de firma 6 de marzo de 2014 y cuyo objeto consistió en la entrega en arrendamiento al señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO del inmueble con extensión superficiaria de 9.600 mts<sup>2</sup>, con matrícula inmobiliaria No. 373-63778 y ficha catastral 00 01 0002 0195 000.

Pese a estar firmado en los términos originalmente concebidos y acordados por los contratantes en escrito adicional que atribuyo al arrendador y demandante, el documento privado fue intervenido inconsultamente, de manera burda y ostensible, con frases manuscriturales que rezan: " y cia S en C" y "El incremento se hará anualmente de acuerdo a lo estipulado x la ley".

Los agregados que forzosamente impuso el arrendador en el contrato se hicieron valer en la demanda especialmente en el hecho tercero que predica textualmente:

"TERCERO: El valor del canon de arrendamiento las partes acordaron incrementarlo cada año de vigencia del contrato en un porcentaje establecido conforme a la normatividad vigente."

Esta prédica actoral carece de toda veracidad y fundamento, toda vez que obedece a la nota manual espúrea con que el arrendador agregó el texto contractual. No sobra señalar que las pretensiones primera y tercera hacen eco de la literalidad plasmada en el hecho tercero de la demanda.

Esta circunstancia atribuible solamente a conducta proveniente de la parte demandante, tipifica el delito de falsedad (art. 289 del C.P), toda vez que la intervención manual hecha al documento privado, se ha presentado ante autoridad jurisdiccional haciéndolo valer probatoriamente para efectos procesales, tema desarrollado a profundidad por la **Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, en Sentencia SP-17042019 (52700), May. 14/19.**



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

Manifiesto desde ahora, en los términos del artículo 272 del C.G.P., que desconozco los textos manuscriturales agregados al contrato y a los cuales me he venido refiriendo en la presente tacha.

Dado lo anterior, solicito al señor Juez declarar la falsedad de la literalidad adicionada manualmente al contrato de arrendamiento y sancionar a la parte que adujo el documento, atemperándose a lo estatuido en el artículo 274 del C.G.P.

Solicito desde ya, a efectos de demostrar la falsedad, se decrete la práctica de prueba y dictamen pericial sobre las adulteraciones, tendientes a que el experto determine si tales hacen parte del texto contractual de arrendamiento, o por el contrario, son notas agregadas por fuera de su literalidad original.

#### 5. DEPOSITOS BANCARIOS

A efectos de cumplir con lo ordenado en el artículo 380 numeral 4 del C.G.P, presento la constancia de 2 depósitos judiciales realizados por mi mandante los días 7 de diciembre de 2021 y 25 de febrero de 2022, por valores de \$11.700.000 y \$5.220.000, representativos de los cánones de arrendamiento comprendidos entre junio de 2014 a marzo de 2022, a razón de \$180.000 cada uno.

Los depósitos carecen de incremento toda vez que la norma citada solo obliga a hacer las consignaciones por los valores respaldados en prueba allegada con la demanda, la cual no es otra que el contrato de arrendamiento cuyos incrementos son ajenos a la literalidad original y fueron tachados de falsos en el punto 4 anterior. El contrato solamente establece el valor mensual de los cánones; no su incremento.

Estos depósitos los realiza mi poderdante solo para efectos del ejercicio del derecho constitucional de defensa y poder ser oído procesalmente, cantidades de dineros estas que desde ya solicito se ordene su devolución a favor del arrendatario, decisión que habrá de tomar en la sentencia que desate el fondo del litigio.

#### 6. MEDIOS DE PRUEBA

Para que sean tenidos en cuenta como fundamento de las excepciones propuestas, presento y/o solicito los siguientes:

##### 6.1. DOCUMENTALES

- 6.1.1. Escritura pública No. 752 otorgada el 27 de diciembre de 1995 en la Notaria Única de Ginebra.
- 6.1.2. Escritura pública No. 371 otorgada el 14 de agosto de 1996 en la Notaria Única de Ginebra.
- 6.1.3. Contrato de arrendamiento de inmueble rural celebrado entre UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A, en representación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE, fechado el 30 de agosto de 2010, por el cual esta le da en arrendamiento a mi mandante un lote de terreno rural denominado La Melisa, ubicado en la vereda de "Guabas" en el municipio de Ginebra, según figura en el texto del otro si No. 1 calendado el 2 de enero de 2014, documentos que agregó y que demuestran que mi mandante tiene otros predios arrendados y que son o fueron materia de extinción de dominio.
- 6.1.4. Comprobante de pagos de depósitos judiciales fechado el 7 de diciembre de 2021 por valor de \$11.700.000, a órdenes del Juzgado y por cuenta del presente proceso.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

- 6.1.5. Comprobante de pagos de depósitos judiciales fechado el 25 de febrero de 2022 por valor de \$5.220.000, a órdenes del Juzgado y por cuenta del presente proceso.
- 6.1.6. Solicito al señor Juez se sirva ordenar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, Dirección u Oficina Cali, (i) la expedición del certificado catastral especial con linderos del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 373-63778 y código catastral No. 00-01-0002-0195-000 correspondiente al predio El Carmen; y (ii), la expedición de la ficha o carta catastral del mismo inmueble.

Depreco la obtención de la prueba a través de solicitud judicial, toda vez que el IGAC solo expide esta documentación a los titulares de dominio limitando su acceso a terceros particulares; por lo que resulta menester acudir a su decreto para obtener tan importante prueba con la cual se demostrará plenamente que el inmueble El Carmen está ubicado en el municipio de Ginebra y no en el de Guacarí, dando así sustento a varias excepciones propuestas. De otra parte, es de público conocimiento que el IGAC está administrativamente colapsado por la centralización en la ciudad de Cali de todas las oficinas del Valle del Cauca, con lo cual su expedición no resulta ni procedente por no ser propietario el demandado, ni oportuna dada la tardanza del ente estatal en estos trámites.

## 6.2. INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito a la señora Juez se sirva decretar la práctica de una inspección judicial al predio El Carmen, objeto de la restitución de que trata la presente controversia litigiosa.

Si su señoría lo considera conducente, ordene que la inspección judicial sea acompañada de perito.

Tiene esta prueba por objeto establecer la ubicación in situ del predio El Carmen, sus linderos y la jurisdicción municipal a la cual pertenece; cultivos existentes, etc.

## 6.3. INTERROGATORIO DE PARTE

Me reservo el derecho, señora Juez, a formular interrogatorio de parte al demandante en la audiencia correspondiente, sobre aspectos ceñidos a los hechos y pretensiones de la demanda, y muy especialmente a las excepciones de mérito propuestas.

## 6.4. TESTIMONIALES.

Solicito decretar la recepción el testimonio del señor NELSON OVIDIO CHAVEZ JOSA, mayor de edad y vecino del municipio de Guacarí, CALLE 3 este No. 5 – 09 de Guabitas, celular 3164696986 y correo electrónico [chanejo01@hotmail.com](mailto:chanejo01@hotmail.com).

El testigo se desempeña como auxiliar administrativo agropecuario del demandado y su versión está encaminada a demostrar que el señor Mario German Salcedo Guerrero no cultiva ni ha cultivado ni ha detentado la tenencia del predio El Carmen que se pretende restituir como pretensión toral de la demanda.

## 7. ANEXOS

Presento como tales, los siguientes:

- 7.1. Prueba documental anunciada
- 7.2. Poder especial otorgado por el señor MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO. Este poder se presenta nuevamente haciéndose la advertencia de que goza de plena validez procesal y probatoria al decir de la providencia 712 del 21 junio de 2022, dada su inicial presentación anteladamente.



**Jose Tomas Esquivel Montoya**  
Abogado

8. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la contestación de la demanda en la siguiente normatividad positiva art. 82, 83, 84, 86, 91, 96 a 99, 269 a 274, 384, siguientes y concordantes del C.G.P.

Artículos 1973 y siguientes; 2036 a 2044 y concordantes del código civil.

9. PETICIONES

Solicito a su señoría que, una vez practicada las pruebas, se sirva producir las siguientes órdenes en la sentencia correspondiente:

- 9.1. Denegar en su totalidad las pretensiones insertas en la demanda que dio origen al presente trámite judicial de restitución de inmueble, y en su lugar, declarar la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas por la parte que agencia el suscrito.
- 9.2. Sírvase declarar la prosperidad de la tacha de falsedad y condenar a la parte demandante a los conceptos pecuniarios de que trata el artículo 274 del C.G.P, en la cuantía que su señoría se servirá tasar de acuerdo con su respetado criterio
- 9.3. Ordene el reintegro o devolución de las sumas de dinero por concepto de cánones de arrendamiento depositados solo con el propósito de ser oído en el proceso, pronunciamiento judicial que determinará igualmente la no causación de ellos.
- 9.4. Sírvase condenar en costas a la parte demandante

10. NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las que hayan de hacerse a mi mandante, las recibirá en su residencia ubicada en la Calle 54 Norte No. 4N-76 Apto 802B de la ciudad de Cali, teléfono 3188043971; E-mail: [mgsalcedo.g@gmail.com](mailto:mgsalcedo.g@gmail.com).

Sea del caso anotar que los documentos con los que se pretendió notificar a mi mandante fueron enviados a la Calle 2 No. 14 - 59 de Guadalajara de Buga, siendo esta la residencia y domicilio de su señora madre, cuando quiera que mi mandante reside en la ciudad de Cali con su familia en la dirección ya suministrada. Por demás, el demandante omitió notificarlo en la dirección consignada en la demanda que corresponde al predio El Carmen, materia de la restitución.

Las del suscrito abogado en la Carrera 14 No. 6 – 42 Ofc. 203 de Guadalajara de Buga; teléfono 2391639 - 3137677675; E-mail: [joseito.legis@hotmail.com](mailto:joseito.legis@hotmail.com)

De la señora Juez,

JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA

Guadalajara de Buga, 6 de Julio de 2022.

o electrónico predeterminado. Probar ahora Volver a preguntar más tarde No volver a mostrar

o deseado   Limpiar  Mover a   Categorizar   Posponer  ...

## Re: PODER ESPECIAL PROC. RESTITUCION INMUEBLE



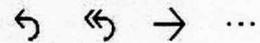
Mario German Salcedo

Vie 3/12/2021 12:55 PM

Para: Usted

Sr

Jose Tomás Esquivel



Me permito enviarle firmado el poder especial para que me represente en el proceso de restitución de inmueble que en mi contra se adelanta en el Juzgado promiscuo Municipal de Gaucará con radicación 201900452

Atte.

Mario Germán Salcedo Guerrero

El vie, 3 dic 2021 a las 12:37, JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA

(<[joseto.legis@hotmail.com](mailto:joseto.legis@hotmail.com)>) escribió:

Buenas tardes Mario German. Cordial saludo.

Adjunto envío poder especial para su aceptación y suscripción, para ejercer su representación y defensa en el proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, propuesto en su contra por la sociedad Inversiones Agropecuarias Hernández y Jiménez y Cía. S. en C.

Atentamente,

**JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA**

Abogado.

Señores  
**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL**  
**SAN JUAN BAUTISTA DE GUACARI**  
E.S.D

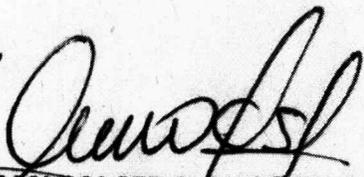
**REF. PODER ESPECIAL.**

**MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.892.962 expedida en Buga, domiciliado y residente en Cali (V), departamento del Valle del Cauca, con email mgsalcedo.g@gmail.com, manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente, al doctor **JOSE TOMAS I. ESQUIVEL MONTOYA**, mayor de edad, vecino de Guadalajara de Buga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.874.679 de Buga, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 30.999 del Consejo Superior de la Judicatura, con email joseto.legis@gmail.com, para que lleve mi representación en el proceso verbal sumario de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO** que en mi contra adelanta en ese Despacho Inversiones Agropecuarias Hernández y Jiménez y Cía. S en C., rituado bajo radicación No. 76-318-40-89-001-2019-00452-00

El Apoderado queda revestido de amplias facultades dispositivas y de gestión inherentes al mandato. En todo caso, tendrá todas aquellas de que trata el art. 74 y concordantes del C.G.P. En especial podrá contestar la demanda, proponer excepciones, nulidades, recurrir, recibir, sustituir y reasumir el poder, renunciar, conciliar, transigir, etc.

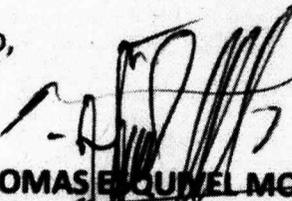
Sírvase reconocer personería a mi Apoderado,

Atentamente,

  
**MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**

C.C. No. 14.892.962

Acepto,

  
**JOSE TOMAS ESQUIVEL MONTOYA**

T.P. 30.999

Guadalajara de Buga, 3 de Diciembre de 2021

AB-29222565



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: -SETECIENTOS CIN--  
 CUENTA Y DOS-x-x-x-x-x- (#.752)-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-  
 CLASE DE ACTO: -VENTA DE DERECHOS HERENCIA  
 LES.- CUANTIA \$ 1.120.000.00.- (UN MIL DOPGANTES: -  
 CARMEN NUÑEZ DE REYES.- (LA VENDEDORA).--  
 JOSE PHANOR REYES HURTADO.- (EL COMPRADOR)

En Ginebra, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento -  
 del Valle del Cauca, República de Colombia, a los Veintisiete-  
 (27)-x-x-x-x-x-x días del mes de DICIEMBRE de mil novecientos  
 noventa y cinco (1.995), ante mí HUMBERTO CALLEJAS PINEDA, No-  
 tario Unico de este Círculo, mediante presentación de MINUTA  
 compareció la señora CARMEN NUÑEZ DE REYES, mayor de edad, ve-  
 cina del Municipio de Ginebra (Valle), identificada con la Céd-  
 ula de Ciudadanía No. 29.532.425 de Ginebra (Valle), casada,  
 con sociedad conyugal vigente, en su condición de VENDEDORA,  
 por una parte; y por otra parte como COMPRADOR, el señor JOSE  
 PHANOR REYES HURTADO, mayor de edad, vecino de este municipio  
 casado, con sociedad conyugal vigente, identificado con la Céd-  
 ula de Ciudadanía No. 16.247.425 de Palmira (Valle), y manifes-  
 taron que han celebrado UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual  
 consignan dentro de las siguientes cláusulas: - PRIMERA: - CAR-  
 MEN NUÑEZ DE REYES transfiere a título de venta real y efecti-  
 va en favor de JOSE PHANOR REYES HURTADO, todos los derechos  
 y acciones que le correspondan o puedan corresponderle en la  
 sucesión de su difunto esposo ABSALON REYES TENORIO, falleci-  
 do en el Municipio de Ginebra, el día tres (3) de Enero de mil  
 novecientos setenta y nueve (1.979), derechos y acciones vincu-  
 lados al siguiente inmueble: Un predio rural constante de un  
 lote de terreno ubicado en el Municipio de Ginebra, que tiene  
 en la actualidad una extensión de una y media Plaza (1.5 Plz)  
 o sea Nuevomil seiscientos Metros Cuadrados (9.600 M<sup>2</sup>), inscri-  
 to con la cédula catastral 00-01-0002-0195-000, determinado  
 según el certificado de tradición por los siguientes linderos

PC039126605  
 21-01-22 PC039126605  
 OSB FORTIS S.A.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ORIENTE:-Predio de Hernando Saavedra.-OCCIDENTE:-Predio de -  
Enrique Reyes.-NORTE y SUR:-predio del mismo Enrique Reyes  
Tenorio. Este inmueble fué adquirido por el causante mediante  
escritura Pública Número Ciento setenta y ocho(#178), otorgada  
en la Notaria Unica de Ginebra(Valle), el día Once(11) de Ju-  
lio de mil novecientos cuarenta y nueve(1.949), debidamente -  
inscrita en la Oficina de registro de Duga, bajo el folio real  
de matrícula inmobiliaria 373-0059477, en un predio de mayor  
extensión constante de Dos Plazas(2.Plz), o sea Docemil ocho-  
cientos Metros Cuadrados(12.800.M.2), de las cuales el mismo  
causante mediante escritura pública Número setenta y seis(#76)  
otorgada en la Notaria Unica de Ginebra, el día 21 de Junio -  
de 1.957, vendió un área de media plaza( $\frac{1}{2}$ .Plz), o sea Tresmil  
doscientos Metros Cuadrados(3.200.M.2), al señor Hernando -  
saavedra debidamente inscrita en la Oficina de Registro de -  
Duga, existiendo en la actualidad una extensión de Una y me-  
dia Plaza ( $1.\frac{1}{2}$ .Plz), o sea Nuevemil seiscientos Metros Cua-  
drados(9.600.M.2),\*. \*. SEGUNDA:-Que el precio o valor de es-  
tos derechos y acciones, objeto de esta venta, es la suma de  
UN MILLON CIENTO VEINTE MIL PESOS(\$1.120.000.00), MONEDA CO-  
RRIENTE, suma que declara la vendedora tener recibidos en su  
totalidad en dinero efectivo en esta fecha y a entera satis-  
facción de manos del comprador. \*. \* TERCERA:- Declara la ven-  
dedora que los derechos y acciones que transfiere por medio  
de esta escritura pública, se hallan libres de censo, hipote-  
ca, embargos, pleito pendiente, demanda civil registrada, -  
arrendamiento, anticresis, condiciones resolutorias de domi-  
nio, que solo posa sobre él una sucesión ilíquida, pero que  
en todo caso saldrá al saneamiento en los casos contemplados  
en la Ley. \*. \*. \* CUARTA:-La vendedora, faculta en este instru-  
mento público al señor JOSE PHANOR REYES HURTADO, en calidad  
de subrogatario de estos derechos y acciones objeto de esta  
venta, para que trámite y liquide el proceso de sucesión del



VIENE HOJA PAPEL NOTARIAL No. AB-29222565-

causante ABSALON REYES TENORIO . . . . .

QUINTA:- Que desde esta misma fecha le ha  
ce entrega simbólica al comprador de los  
derechos y acciones materia de esta venta  
junto c n todos sus usos, costumbres y ser

vidumbres que legalmente le correspondan sin reserva ni limi  
tación alguna y en el estado en que se encuentra. . . . .

ACEPTACION:- Presente el comprador señor JOSE PHANOR REYES -  
HUERTADO, de condiciones civiles ya anotadas y dijo: a)-Que  
acepta esta escritura y la venta en ella contenida por esta  
a su entera satisfacción.- b)-Que ha pagado el precio y c)  
Que dá por recibidos los derechos y acciones que adquiere  
por este mismo título escriturario. . . . . HASTA AQUÍ LA MINUTA

SE AGREGAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES. . . . .

PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 10267- , Serie E.- Tesorería Municipi-  
pal de Ginebra (Valle), válido hasta el 31 de Diciembre de -  
1,995.- Para: Absalon reyes tenorio-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

CERTIFICADO CATASTRAL No. 0058 .-Serie A, Oficina de Catastro  
de Ginebra Valle), del 13 de Diciembre de 1,995.- Para: absa  
lon reyes tenorio, --x-x-x-x- .- PAZ Y SALVO expedido por la ofi

cina de VALORIZACION DEPARTAMENTAL, de que este predio está  
libre de este cobro. . . . . SIN PAZ Y SALVO NACIONAL.- Decreto -

2503 del 29 de Diciembre de 1,987. . . . . SE HIZO RETENCION EN -

LA FUENTE DEL 1% POR \$11,200.00. . . . . Se aneja fotocopias de -

las Cédulas de Ciudadanía de los contratantes y se dejan im

presas sus huellas dactilares dedo índice derecho. . . . .

Leído este instrumento a los contratantes lo aprobaron y fir

man conmigo Notario doy fé. . . . . Advertí sobre el Registro. . . . .

Papel Notarial No. AB-29222565/66. . . . . Derechos \$ 7.050 = x . x .

Iva \$ 987 = x . x . Retefuente \$ 11,200.00.- Copias \$ x . x . x . x .

Recaudos \$ 2000 = x . x . Original \$ 900 = x . x . x . x . x . x .

. . . . . ASI SE FIRMA. . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PC039126604

21-01-22 PC039126604  
NTKZ-SOVFA X

*Carmen*  
CARMEN NUÑEZ DE REYES.-(LA VENDEDORA).-

JOSÉ PHANOR REYES HURTADO.-(EL COMPRADOR).-

*Mamberto Callojas*  
NOTARIO UNICO



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIA UNICA DEL DEPARTAMENTO DE  
GINEBRA - VALLE  
COPIAS DE PROTOCOLO

La presente copia autentica y fiel del original de la  
escritura Publica No. 752 del 27 de DIC, 1995  
Que he tenido a la vista, la cual es por dos (2)

Dado en Ginebra - Valle a los 17 FEB 2022

*Guillermo Caicedo Rioja*  
NOTARIO UNICO  
GINEBRA - VALLE

AA 5805093



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRESCIENTOS ...  
SETENTA Y UNO (#371).

CLASE DE ACTO SUCESION ABTE NOTARIO: - - -

CUANTIA \$1.300.000.00.- VIGILANTE: - - -

ABSALON REYES TENORIO.-(CAUSANTE).- JOSE

PIANOR REYES HURTADO.-(CESIONARIO LEGITIMO

DE LOS DERECHOS).- APODERADA: Dra. ESPERANZA LIRCE TASCOR.

En Guinebra, Círculo Notarial del mismo nombre, Departamento  
del Valle del Cauca, República de Colombia, a los Catorce . . .

(14) . . . días del mes de AGOSTO de mil novecientos noventa  
y seis (1.996), ante mí HUBERTO CALLEJAS PIEDRA, Notario Único

de este Círculo, compareció la Doctora ESPERANZA LIRCE TASCOR  
mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. -

29.532.273 de Guinebra (Valle), y Tarjeta Profesional No. 30318

vecina y residente en este mismo Municipio de Guinebra (Valle),

y manifestó: PRIMERO: Que por el presente Instrumento Públi  
co, en calidad de apoderada de JOSE PIANOR REYES HURTADO, co

mo subrogataria de los derechos hereditales, dentro del proce  
so de Sucesión Intestado del causante ABSALON REYES TENORIO,

eleva a escritura pública el trabajo de partición y adjudica  
ción de bienes afectivos dentro de la citada sucesión, llevada

a cabo en esta Notaria e iniciada mediante Acta No. 006 del  
29 de Febrero de 1.996, efectuadas las comunicaciones a la Su

perintendencia de Notariado y Registro el 04 de Marzo de 1.996  
sin que se haya dado aviso a la Oficina de Cobranzas de la

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), por ser  
la cuantía de este proceso inferior a la por esta entidad es

tablicada, y practicadas las publicaciones mediante Edicto del  
04 de Marzo de 1.996, en el periodico "El Calero" el día 15

de Marzo de 1.996, cuya documentación y actuación se protoco  
liza con la presente escritura. . . . SEGUNDO: Que el trabajo de

Partición y adjudicación de bienes es del siguiente tenor: -  
ACERVO HEREDITARIO: Según el inventario y el avalúo -

ESTE PAPEL CONTIENE POSTERIOR ALGUNO PARA EL USUARIO

27075127

YCFGJISEOB 23-09-21 PC027075127

Papel notarial para uso exclusivo de copias de este libro. Prohibida la reproducción.

el único bien relicto dejado por el causante, asciende a la suma de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS(\$1.300.000.00) MONEDA CORRIENTE.- Como queda dicho en las consideraciones generales no existe pasivo.- En consecuencia, el ACTIVO es el siguiente

Un predio rural constante de un lote de terreno ubicado en el Municipio de Ginebra(Valle), que tiene en la actualidad una extensión de una y media plaza(1.½.Plz), o sea nuevemil seiscientos Metros Cuadrados(9.600.M.2), determinado según el Certificado de tradición por los siguientes linderos.- ORIENTE: Predio de Hernando Saavedra.- OCCIDENTE, NORTE Y SUR:- Predio de Enrique Reyes.- Estos linderos actualizados se determinan

ORIENTE, OCCIDENTE, NORTE Y SUR:- Con predio del señor José Manor Reyes Hurtado.- Este inmueble fué adquirido por el causante mediante escritura pública Número Ciento setenta y ocho (#178), otorgada en la Notaria de Guacari, el día Once(11) de Julio de mil novecientos cuarenta y nueve(1.949), debidamente inscrita en la Oficina de registro de Buga, bajo el Folio 373 0059477, en un predio de mayor extensión constante de Dos Plazas(2.Plz), o sea Diecemil ochocientos Metros Cuadrados(12.800.M.2), de los cuales el mismo causante mediante escritura pública Número setenta y seis(#076), otorgada en la Notaria de Ginebra(Valle), el día 21 de Junio de 1.957, vendió al señor - HERNANDO SAAVEDRA, un área de Media Plaza(½.Plz), debidamente inscrita en la Oficina de registro de Buga, bajo el folio de 373-0059477, existiendo en la actualidad una extensión de Una y media Plaza(1.½.Plz), equivalente a Nuevemil seiscientos Metros Cuadrados(9.600.M.2),-Este predio se encuentra inscrito con la Cédula catastral 00-01-0002-0195-000 Ginebra(Valle), y tiene un avalúo de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS(\$1.300.000.00) PESOS MONEDA CORRIENTE. . . . LIQUIDACION:- Puesto que no se registro inclusión de pasivo, la liquidación ha de hacerse bajo el monto total de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE(\$1.300.000.00.M/cte), procediendo a la adjudicación



VIENE HOJA PAPEL NOTARIAL No. AA-5805093..  
del bien inventariado en favor del único  
interesado que es el subrogatario de todos  
los derechos herenciales, a quien represento  
en esta diligencias. . . . .

PARTIDA UNICA .....\$1.300.000.00

ADJUDICACION AL SUBROGATARIO \$1.300.000.00 . . . . .

SUMAS IGUALES . . . . . \$1.300.000.00... \$1.300.000.00

HEJUI:LA PARA JOSE PHANOR REYES INVENTADO-SUBROGATARIO DE DERE-

CHOS HERENCIALES:- Ha de haber . . . . . \$1.300.000.00

Se integra y paga así:- Con un millon trescientos mil acciones  
de dominio, de valor de un pesos (41.00) cada acción, de un mi  
llon trescientas acciones en que se considera dividido un pro  
piedad rural constante de un lote de terreno ubicado en el Mun  
cipio de Ginebra (Valle), que tiene en la actualidad un área  
de Una y media Plaza (1.½ Plz), o sea Nuevemil seiscientos No  
vetros Cuadrados (9.600.M.2), determinado en la actualidad por  
los siguientes linderos.- ORIENTE, OCCIDENTE, NORTE, Y SUR:-  
Predio de José Phanor Reyes II.- Este predio lo adquirió el  
causante mediante compra por escritura pública número ciento  
setenta y ocho (#178), otorgada en la Notaria Unica de Guacarí  
(Valle), el día Once (11) de Julio de mil novecientos cuarenta  
y nueve (1.949), en un lote de mayor extensión, del cual media  
Plaza (½ Plz), o sea tresmil doscientos Metros Cuadrados (3.200  
M.2), fué vendida a Hernando Saavedra mediante escritura pú  
blica Número Setenta y seis (#076), otorgada en la Notaria de  
Ginebra, el 21 de Junio de 1.957, debidamente inscrita en  
la oficina de registro de Buga, bajo el folio real de Matrí  
cula inmobiliaria 373-0059477.- Este predio figura con la Cá  
dula de catastro 00-01-0002-0195-000 de Ginebra (Valle), y se  
adjudica por valor de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA  
CO ORIENTE (\$1.300.000.00.M/Cte), . . . . . \$1.300.000.00  
Valor inmueble inventariado . . . . . \$1.300.000.00

MIL PESOS MONEDA  
Handwritten signature and stamp.

NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



GSVD7MFY8J

HIJUELA DEL SUBROGATARIO JOSE PIANOR REYES.H. SUBROGATARIO DE  
LOS DERECHOS HERENCIALES \$1:300.000.00. . . . .

SUMAS IGUALES. . . . . \$1:300.000.00.....\$1:300.000.00

CONCLUSIONES:- En virtud de haber adquirido el señor JOSE PIA  
NOR REYES HUERTADO, mediante escritura pública Número Setecien  
tos cincuenta y dos(#752), otorgada en la Notaria Unica de -  
Ginebra(Valle), por compra que hiciera a la señora CARMEN NU  
ÑEZ DE REYES el día 27 de Diciembre de 1.995, todos los dere  
chos que le correspondían o pudieren corresponderle en la su  
cesión intestada del causante ABSALON REYES T., y facultandol  
para liquidar la sucesión y no existiendo más interesados ni  
herederos, se le adjudica la totalidad del único bien relicto  
dejado por el causante, en su calidad de subrogatario de los  
derechos herenciales como así lo establece la Ley, se procedió  
de conformidad con las normas establecidas al respecto.- En -  
los anteriores términos deja ejecutado el trabajo de adjudica

ción. . . . . TERCERO:- Que en esta forma se ha dado os  
tricto cumplimiento a lo ordenado por el Decreto 902 de 1.988  
para el trámite de liquidación de sucesiones y sociedades con  
yugales vinculadas a ellas, efectuada de común acuerdo entre  
los interesados. . . . . Leído el presente público Instrumento  
por la Apoderada y advertida de las formalidades del Registro  
dentro del término legal, lo aprueba y firma de conformidad.-

El Notario hizo las advertencias de ley al Subrogatario de los  
derechos herenciales sobre la destinación que le debe dar al  
predio adjudicado por ser este menor de Tres Hectáreas( Hts)  
conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de la Ley -  
160 de 1.994.- El Notario lo autoriza en las hojas de Papel

Notarial No.AA-5805093/94/96. . . . . Derechos \$8810= .x. x. x.  
Iva \$1414 = .x. x. x. Retefuente \$-0- Copias \$ x. x. x.  
Recaudos \$2.340 = .x. x. x. Original \$1590 = .x.x. x. x. . . . .

. . . . . ASI SE FIRMA . . . . .

AA 5805096



VIENE HOJA PAPEL NOTARIAL No. AA-5805094.-

*Esperanza Lince*

ESPERANZA LINCE TASCÓN. - (APODERADA)

*Humberto Callojas*  
NOTARIO UNICO




 PERMISO PARA COPIAR  
 NOTARIAL No. AA-5805094 DE  
 COPIAS DE LA ORIGINAL

La presente copia es una copia fiel de la escritura pública No. *371* de *14* *Ago* *1996*  
 que he tenido a la vista y que se encuentra en el expediente No. *71053*

Dado en Ginebra-Valle, a los *13* *DIC* *2021*

*Guillermo Callojas Rioja*  
NOTARIO UNICO  
GINEBRA-VALLE



Entre los suscritos a saber UNISA UNION INMOBILIARIA S.A. sociedad domiciliada en la ciudad de Santiago de Cali, identificada con NIT 900.127.527-0, representada legalmente por la señora María Elvira García Rondaros, mayor de edad, domiciliado (a) en la ciudad de Santiago de Cali identificada con la cédula de ciudadanía número 51.573.314 de Bogotá, quien en su condición de mandataria, obra en nombre y representación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.-SAE., sociedad de acciones simplificada de economía mixta, del orden nacional de naturaleza única y sometida al régimen de derecho privado, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública No. 204 del 6 de febrero de 2009 otorgada en la Notaría Sexta del Circuito de Pereira, quien en adelante se denominará EL ARRENDADOR, y MARIO GERMAN BALCEDO GUERRERO mayor de edad, domiciliado(a) en la ciudad de Cali identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 14.892.962 de Buga, actuando en nombre propio, quien en lo sucesivo se denominará EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar el presente contrato, el cual se regirá por las disposiciones consagradas en el Código de Comercio, Código Civil y demás normas legales aplicables a la materia y en especial de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO:** Mediante la suscripción del presente contrato EL ARRENDADOR entrega a EL ARRENDATARIO a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la:

MATRICULA INMOBILIARIA 373-56669, 373-81393 PREDIO RURAL LOTE DE TERRENO AREA 20 HECTAREAS 7.766,64 MT2 LINDEROS: EN LA ESCRITURA 1485 DEL 24 DE JUNIO DE 2002 NOTARIA SEGUNDA DE BUGA. EL AREA DEL PREDIO ES 20 HECTAREAS 2.937 METROS CUADRADOS

Se trata de dos lotes de terreno denominados LA MELISA, el primero con un área aproximada de 20 hectáreas y el segundo con trece hectáreas los que física y materialmente constituyen una sola área razón por la cual se realiza una sola acta, acto seguido y con la intervención del señor topógrafo designado para asesorar el despacho en esta diligencia, Sr. Julio Ernesto Parada Pachón carnet #4352 adscrito al departamento administrativo de seguridad DAS se procede a identificar los predios en mención de la siguiente manera; con el norte, colindan con la finca del Sr. Luis Molina o antigua santa teresa, por el sur, con finca el turin, por el oriente con finca la Isabela del Sr. Humberto José Tazcon, y por el occidente con vía desahogada de ginebra y pichichi. Los anteriores linderos e específicos corresponden al predio la Melisa, el cual tiene una forma irregular, plantado de maíz en un total de 16 hectáreas, lo cruza un riachuelo que sirve de agua para las plantaciones. Así mismo cuenta con una construcción destinada para vivienda, la que tiene 13.50 metros de largo por 6.90 metros de fondo. En la parte exterior se aprecia un espacio con cubierta en teja de barro, cielo raso en madera andén al borde de la construcción en cemento, un lavadero, igualmente cuenta con una bodega con portón metálico tipo persiana, tres rejas de ventilación e iluminación, y consta además de sala comedor, cocina con mesón enchapado en retal de mármol y granito, dos alcobas sin closet, un baño con servicios completos, división en aluminio y acrílico, paredes enchapadas en baldosa beige y el piso es en baldosa verde. En general el techo de la vivienda es en madera, piso en cerámica de color beige paredes o muros laterales en ladrillo rehabilitado en color amarillo pintados. Puertas metálicas, ventanas marco metálico, vidrios martillados en persiana. La vivienda cuenta con agua y luz. La finca tiene un encastramiento en cerco de alambre de púas con parales de madera.

**SEGUNDA.- DURACIÓN:** Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato un periodo de DOCE MESES (12) MESES contados a partir de la fecha del acta de entrega del inmueble (01 DE SEPTIEMBRE DE 2010).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El presente contrato de arrendamiento podrá prorrogarse por el mismo término, previa solicitud por escrito por parte del ARRENDATARIO, la cual deberá presentarse con al menos dos meses de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato. Para que opere la prórroga es necesario que las partes lo perfeccionen a través de un Otrosí, el presente contrato se entenderá prorrogado automáticamente por el término inicialmente pactado, si ninguna de las partes antes de un mes de su vencimiento, avisa por escrito a la otra, su intención de darlo por terminado, siempre y cuando el ARRENDATARIO, se encuentre al día, en el pago de los arrendamientos y servicios públicos, a la fecha de renovación.

**TERCERA.- VALOR Y FORMA DE PAGO:** Para efectos legales y fiscales el valor del presente contrato es la suma de DIECIOCHO MILLONES DE DÓLARES MCTE. (\$18.000.000) pagaderos a título de canon mensual en cuotas de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$1.500.000.00), más IVA, valor que será cancelado por parte de EL ARRENDATARIO, MONEDA dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, por anticipado durante la vigencia del contrato, consignando dicha suma de dinero en la cuenta bancaria que para tales fines le indique EL ARRENDADOR. Copia de esta consignación deberá ser remitida al ARRENDADOR dentro de los tres (3) días siguientes de su depósito en el Banco respectivo, como prueba del cumplimiento de esta obligación. La sola tolerancia de EL ARRENDADOR en aceptar el pago del precio con posterioridad a los cinco (5) primeros días de cada período, no se entenderá como ánimo de modificar la cláusula anterior, ni el término establecido para el pago; en consecuencia, mantendrán su plena vigencia todas las obligaciones a que hace referencia este documento.

**PARAGRAFO:** Si EL ARRENDATARIO presenta mora en el pago de los cánones de arrendamiento establecidos en la presente cláusula, cancelará intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente establecida por la Superintendencia Financiera en el momento de presentar la mora

**CUARTA.- AJUSTE DEL CANON:** Las partes acuerdan reajustar automáticamente el precio del arrendamiento, a partir del día siguiente al vencimiento del primer año de ejecución (si lo excede) del mismo, en un porcentaje equivalente a la variación del índice de Precios Al Consumidor decretado por el DANE (del año inmediatamente anterior) durante el término de duración del contrato.

**QUINTA.- SERVICIOS PUBLICOS Y ADMINISTRACION:** El arrendamiento incluye el uso de los siguientes servicios públicos de (ENERGIA - EPSA SUSCRIPTOR 1115472 Y ACUEDUCTO - ACUAVALLE 00105963-7), instalados actualmente, así como los que se instalan a futuro para uso del inmueble, cuyo costo será cancelado única y exclusivamente por los ARRENDATARIOS tan pronto lleguen las cuentas de cobro. **PARAGRAFO PRIMERO:** Será a cargo de EL ARRENDATARIO el pago de las expensas comunes o cuotas de Administración (cuando el inmueble se encuentre sometido al Régimen de Propiedad Horizontal) en el monto, la oportunidad, lugar, sanciones o intereses que se establezca el Régimen de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** si EL ARRENDATARIO no cancela en su oportunidad los servicios aquí señalados este hecho se tendrá como incumplimiento del contrato y EL ARRENDADOR podrá exigir la restitución del inmueble. En todo caso, EL ARRENDATARIO pagará a EL ARRENDADOR el valor de la cláusula penal, las multas, valor del servicio no cancelado, el de la reconexión, reinstalaciones, sanciones, costas y multas etc. Sumas que se podrán exigir ejecutivamente y serán pruebas suficientes el presente contrato y las facturas o recibos de liquidación expedidos por las correspondientes Empresas Públicas, cancelados por EL ARRENDADOR. Son de cargo de EL ARRENDATARIO los reclamos que por daños y perjuicios puedan hacer las Empresas Públicas en cualquier tiempo, por infracciones a su reglamento ocurridas por culpa DEL ARRENDATARIO y los gastos que por esta causa se ocasionaren.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si en el desarrollo del presente contrato, las empresas prestadoras de los servicios públicos detectan que los sellos han violados o los contadores alterados, las multas, cargos, sanciones o reconexiones por esta causa serán a cargo DEL ARRENDATARIO.

**SEXTA.- RECIBO Y ESTADO:** EL ARRENDADOR directamente o a través de su red de Inmobiliarios hará la entrega material del inmueble el día de iniciación del presente contrato, en el estado en que este se encuentre, el cual es de pleno conocimiento de EL ARRENDATARIO y pondrá a disposición los servicios públicos de que este dotado, las cosas, usos y amenidades convenidos, así como de una copia del contrato. EL ARRENDATARIO se obliga a entregarlo en el mismo estado, salvo el deterioro proveniente del uso normal.

**SÉPTIMA.- REPARACIONES Y MEJORAS:** EL ARRENDATARIO se obliga a mantener el inmueble en el estado en que lo recibieron, las reparaciones, reformas o mejoras de cualquier clase que quiera hacer EL ARRENDATARIO serán por cuenta de este y para efectuarlas se requiere permiso o autorización escrita DEL ARRENDADOR, siendo entendido que en ningún caso EL ARRENDADOR quedará obligado a pagar tales mejoras y reformas o a indemnizar en forma alguna AL ARRENDATARIO, quien tampoco podrá separar o llevarse los materiales utilizados en dichas mejoras, aún en los casos en que EL ARRENDADOR las haya autorizado expresamente. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implementos adicionales que EL ARRENDATARIO instale en las puertas y ventanas interiores o exteriores del inmueble, no las podrá retirar y quedarán de propiedad DEL ARRENDADOR sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto. No obstante lo dispuesto en esta cláusula, EL ARRENDATARIO está obligado a efectuar en el inmueble las reparaciones locativas o sustituciones necesarias a que haya lugar. La violación de esta cláusula dará derecho AL ARRENDADOR para la terminación unilateral del contrato con la consiguiente indemnización de perjuicios a cargo de EL ARRENDATARIO y a favor DEL ARRENDADOR. En ningún caso tendrá EL ARRENDATARIO derecho de retención del inmueble por razón de las mejoras ni derecho a indemnización alguna.

*[Handwritten mark]*

**OCTAVA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** Además de las obligaciones generales de las partes, contempladas en la ley para esta clase de contrato y que las mismas se comprometen a cumplir, se establecen las siguientes:

**EL ARRENDADOR:**

1. Hacer la entrega material del inmueble, suscribiendo el acta de entrega correspondiente, el día de iniciación del contrato, en el estado en que encuentre, lo cual es de pleno conocimiento del ARRENDATARIO;
2. Atender las peticiones de EL ARRENDATARIO respecto del mantenimiento físico del inmueble cuando éste así lo requiera, siempre y cuando se trate de reparaciones necesarias para mantener en buen estado el inmueble;
3. Efectuar las reparaciones locativas solicitadas por EL ARRENDATARIO, cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito;
4. Elaborar y suscribir el acta de entrega del inmueble con el correspondiente inventario de los bienes;
5. Las demás que se deriven del desarrollo del presente contrato.

**EL ARRENDATARIO:**

1. Cancelar mensualmente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes el precio total del arrendamiento establecido en la cláusula Tercera del presente contrato, enviando copia de la consignación correspondiente al ARRENDADOR;
2. Recibir el inmueble de que trate el presente documento junto con el correspondiente inventario de bienes y suscribir el acta de entrega y recibo del mismo;
3. Restituir al ARRENDADOR el inmueble arrendado a la terminación del plazo pactado o en cualquier tiempo que lo requiera la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S.-SAE, en el mismo estado en que fue entregado por éste, salvo por el deterioro normal causado por el uso y goce legítimo del bien; como también por necesidad del ARRENDADOR el inmueble arrendado. En este caso se procederá previa comunicación escrita en la que se indicarán los motivos que la originaron, los términos del finiquito contractual y el plazo en que se deberá restituir el bien arrendado con una antelación de por lo menos treinta (30) días corridos.
4. Cancelar oportunamente los gastos que se generen por servicios públicos, (energía, agua, teléfono, gas natural, larga distancia, recolección de basuras, servicio de televisión por cable y antena parabólica, o los que tenga en servicio el bien inmueble) servicios de administración, servicios de vigilancia etc.
5. Conservar la integridad interior del inmueble paredes, techos, cocinas, calentador, pavimentos, cañerías etc.;
6. Reparar los cristales, cerraduras, puertas, etc.;
7. EL ARRENDATARIO está obligado a la conservación de los árboles y bosques, así como las condiciones del suelo, sin autorización por parte del ARRENDADOR no podrá talarlos o utilizarlos para la venta de madera, leña o carbón.
8. El ARRENDATARIO cuidará de que no se usurpe ninguna parte del terreno arrendado, y será responsable de su omisión en avisar al ARRENDADOR.
9. Las demás consagradas en las normas que lo regulen.

**NOVENA - TERMINACION DEL CONTRATO:** Son causas de terminación unilateral del contrato las de ley y especialmente las siguientes:

**Por parte del Arrendador:**

1. La no cancelación por parte del arrendatario de los cánones y reajustes dentro del término estipulado en el contrato.
  2. La no cancelación de los servicios públicos que causen la desconexión o pérdida del servicio, o el pago de las expensas comunes o cuotas de contrato de mandato cuando su pago este a cargo del arrendatario.
  3. El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble o el cambio de destinación del mismo por parte del arrendatario, sin expresa autorización del ARRENDADOR.
  4. La incursión reiterada del arrendatario en actividades que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención debidamente comprobados ante la autoridad policial.
  5. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin expresa autorización del ARRENDADOR o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del arrendatario.
  6. La violación por el arrendatario a las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de inmuebles sometidas a ese régimen.
- Cumplidas cualquiera de estas condiciones el arrendatario está obligado a restituir el inmueble

**Por parte del Arrendatario:**

1. La suspensión de la prestación de los servicios públicos al inmueble, por acción premeditada del arrendador o porque incurra en mora en pagos que estuvieren a su cargo.
2. La incursión reiterada del arrendador en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el arrendatario del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policial.
3. El desconocimiento por parte del arrendador de derechos reconocidos al arrendatario por la Ley o contractualmente. Cumplidas estas condiciones el arrendador estará obligado a recibir el inmueble; si no lo hiciera, el arrendatario podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

**PARÁGRAFO.** Las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato.

**DECIMA.- INSPECCION:** EL ARRENDADOR podrá por sí o por medio de su red de inmobiliarios visitar en cualquier tiempo el inmueble arrendado, con el fin de comprobar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones estipuladas a cargo de EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO igualmente permitirá el ingreso del personal que autorice EL ARRENDADOR para la realización de evaluos, mostrar el inmueble para efectos de ventas o posteriores arrendamientos etc, como permitir la instalación de avtaos abusivos a la venta o posteriores arrendamientos u otros similares.

**DECIMA PRIMERA.- SUBARRIENDO, CESION Y VENTA:** LOS ARRENDATARIOS, no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato, el incumplimiento de esta obligación dará derecho AL ARRENDADOR para dar por terminado el contrato y exigir la entrega del inmueble. Bajo ningún pretexto LOS ARRENDATARIOS podrá subarrendar en todo o en parte al inmueble objeto del presente contrato. La violación a la presente prohibición constituirá justa causa de terminación del contrato por parte del ARRENDADOR. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho AL ARRENDADOR, en caso de cesión o subarriendo abusivos, celebrar un nuevo contrato con los usuarios reales, caso en el cual el contrato anterior quedará sin efecto, situación que se comunicará por escrito AL ARRENDATARIO inicial.

**PARAGRAFO PRIMERO: CESION DE DERECHOS DEL ARRENDADOR.-** EL ARRENDADOR en cualquier tiempo podrá transferir sus derechos a terceras personas. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir sus obligaciones con el cesionario desde la fecha en que tal acto se les comunique por correo certificado al inmueble materia del presente contrato con un plazo mínimo de treinta (30) días. Cumplida de esa forma la notificación, se entenderá que lo ha sido personalmente a las partes y no habrá necesidad de realizar otras diligencias para esa misma finalidad.

**PARAGRAFO SEGUNDO: EL ARRENDATARIO** expresa que conoce que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, está administrado por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S., y que por lo tanto, en desarrollo de su objeto social puede proceder a su venta y comercialización durante la vigencia del contrato, y desde ya manifiestan que aceptan tal condición y se sujeta a las instrucciones que para tal efecto imparta esta Entidad, ya sea restituyendo el inmueble o aceptando la cesión de los derechos del contrato de arrendamiento conforme a lo establecido

**DECIMA SEGUNDA.- ABANDONO DEL BIEN INMUEBLE.** En caso de que EL ARRENDATARIO abandone el inmueble arrendado, desde ya autorizan AL ARRENDADOR para ocupar el mismo sin necesidad de orden judicial, para salvaguardar la integridad del mismo y evitar la subcontratación o deterioro de los bienes que lo integran

**DECIMA TERCERA.- DESTINACIÓN:** EL ARRENDATARIO se obliga a no ocupar el predio rural en nada distinto de CULTIVO SEMESTRALES DE MAIZ, SOYA, SORGO, ALGODÓN, CAÑA DE AZUCAR, ETC. En todo caso, en el inmueble objeto del presente contrato solamente podrán desarrollarse actividades lícitas comprobables.

**DECIMA QUINTA.- INCUMPLIMIENTO Y/O MORA:** El incumplimiento, mora o violación de cualquiera de las obligaciones por parte de EL ARRENDATARIO, dará derecho AL ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble, sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley, para lo cual EL ARRENDATARIO renuncia expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007, 2043 del Código Civil y 424 del Código de Procedimiento Civil y demás normas concordantes, como también al derecho de oponerse a la cesación del arrendamiento y a la restitución del inmueble.

**DECIMA SEXTA.- POLIZA DE ARRENDAMIENTO:** LOS ARRENDATARIOS se obligan a constituir una Póliza de cumplimiento de arrendamiento, expedida por una Compañía Aseguradora debidamente constituida en el país, por medio de la cual se ampara al ARRENDADOR contra el incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento, cuotas de administración o expensas comunes (amparo básico); daños del inmueble, faltantes de inventario y servicios públicos (amparo integral) y demás obligaciones a cargo de EL ARRENDATARIO en caso de incumplimiento de este.

La póliza debe contemplar como mínimo los siguientes valores asegurados: Amparo Básico: Cánones de arrendamiento, cuotas de administración y expensas comunes: treinta y seis (36) cánones mensuales consecutivos y el Amparo Integral: Daños al inmueble, faltantes de inventario y servicios públicos: dos (2) cánones mensuales, mínimo \$1.000.000.

**DECIMA SEPTIMA.- CLAUSULA PENAL:** Las partes establecen como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla cualquiera de las obligaciones consagradas en el presente contrato un porcentaje equivalente al 10% del valor total del contrato, sin perjuicio de la mayor indemnización a que hubiere lugar en razón de dicho incumplimiento. (Entendiéndose como valor total: el valor inicial del contrato por el término pactado). Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y los arrendatarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlo en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato.

**DECIMA OCTAVA.- TITULO EJECUTIVO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta merito ejecutivo en los términos del artículo 468 del Código de Procedimiento Civil, en caso de mora en el pago del canon EL ARRENDADOR podrá cobrar los cánones pendientes, los servicios dejados de pagar y la indemnización de los perjuicios causados bastando la sola afirmación y la presentación del contrato, para lo cual EL ARRENDATARIO renuncia a su derecho de ser requerido para constituirlo en mora.

**DECIMA NOVENA.- LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:** el presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere de la aprobación de la póliza por parte de EL ARRENDADOR, además de la suscripción por ambas partes de la respectiva acta de entrega del bien inmueble.

**VIGÉSIMA.- SUPERVISIÓN:** La Supervisión del presente contrato la ejercerá EL ARRENDADOR, directamente o a través de su red de inmobiliarias UNISA UNION INMOBILIARIA S.A

**VIGÉSIMA PRIMERA.- INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES** EL ARRENDATARIO declara bajo la gravedad del juramento que no se haya incurrido en causal alguna señalada en la Ley y la Constitución Política que lo inhabilite o la ponga en situación de incompatibilidad con ocasión de la celebración del presente contrato, como tampoco se encuentre inmerso en algún conflicto de interés, y por otra parte declara que no ha incurrido en responsabilidad fiscal, razón por la cual no aparece reportado en el Boletín preparado por la Contraloría General de la República. Así mismo EL ARRENDATARIO, declara que el origen de los fondos que ocupa para el desarrollo del presente contrato, tienen procedencia lícita comprobable y que no se encuentra vinculado o procesado en procesos penales por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- COPIAS:** el presente contrato se firma en tres (3) originales, los cuales serán distribuidos de la siguiente manera: uno (1) para EL ARRENDATARIO, uno (1) para EL ARRENDADOR, uno (1) para cada CODEUDOR. LOS ARRENDATARIOS y los codeudores solidarios (en caso de que se exigieren) manifiestan expresamente haber recibido un ejemplar del presente contrato y de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal a la que se encontrare sometido el bien arrendado (si estuviere sometido a tal régimen).

**VIGÉSIMA TERCERA.- CODEUDOR.-** El CODEUDOR de este contrato se hace responsable solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de este contrato en relación con el ARRENDATARIO.

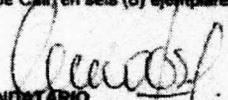
**VIGÉSIMA CUARTA.- DOMICILIO:** Para todos los efectos legales el domicilio contractual será la ciudad de Santiago de Cali.

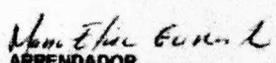
**VIGÉSIMA QUINTA.- LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN:** el presente contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes que en él intervienen y para su ejecución se requiere de la suscripción por ambas partes de la respectiva acta de entrega del bien inmueble.

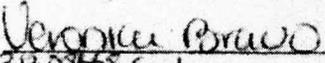
**VIGÉSIMA SEXTA.- GASTOS DEL PRESENTE CONTRATO:** Correrán a cargo de EL ARRENDATARIO los gastos que ocasione el presente contrato, tratándose del impuesto de timbre, la base para calcularlo será el valor del canon del primer año y los reajustes se calcularán de conformidad con el incremento del IPC de cada año en la fecha respectiva. Este requisito se entenderá cumplido con la presentación del recibo que así lo acredite.

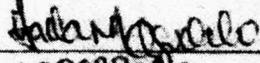
**VIGÉSIMA SEPTIMA.- LEY Y JURISDICCIÓN:** Este contrato se rige y se interpretara conforme a la ley Colombiana y estará sujeto a la jurisdicción Colombiana.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- NOTIFICACIONES:** Toda comunicación en relación con este contrato deberá hacerse por escrito y enviarse a las siguientes direcciones que a continuación se señalan: AL ARRENDADOR: CALLE 38 Norte No 4N 170 BRR LA FLORA EL ARRENDATARIO en la ciudad de Cali en la Calle 47B Norte No 58N 07- tel 8641725 AL CODEUDOR XXX En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las partes en la ciudad de Cali, en seis (6) ejemplares del mismo tenor, a los 30 días del mes de agosto de 2010.

  
EL ARRENDATARIO  
MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO  
C. 14.992.962 de Buga

  
EL ARRENDADOR,  
UNISA UNION INMOBILIARIA S.A. NIT. 900.127.527-0  
R.L. Maria Elvira Garcia Rondaros CC. 51.573.314 de Bogotá  
Representación de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A S-SAE

TESTIGO   
CC 31308668 Cali

TESTIGO   
CC 112002204K



Entre los suscritos a saber **SILVIO ARAGÓN RANGEL**, mayor de edad, domiciliado (a) en la ciudad de Cali, identificado (a) con la cédula de ciudadanía número 18.727.969, quien en su condición de Gerente de la Sucursal Valle, obra en nombre y representación de **SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, comercial, de economía mixta del orden nacional, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT Nro. 900265408-03, constituida mediante escritura pública doscientos cuatro (0204), otorgada en la Notaría Sexta (6ª) del Circulo de Pereira, el seis (6) de febrero de dos mil nueve (2009), con matrícula mercantil número 01919219 de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para efectos de este otrosí se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte y por la otra **MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No 14.892.962 expedida en Buga, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal de **MACASA S.A.S.**, sociedad por acciones simplificada, comercial, domiciliada en Cali, constituida mediante documento privado el 15 de abril de 2010, inscrita en la Cámara de Comercio el 29 de abril de 2010 bajo el No. 4930 del Libro IX, lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal adjunto expedido por la Cámara de Comercio de Cali con NIT 900354935-5, sociedad que en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** y **MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No 14.892.962 expedida en Buga, quien actúa en nombre propio, quien en adelante se denominará **EL DEUDOR SOLIDARIO**, hemos acordado celebrar el presente otrosí al contrato de arrendamiento No. 1445 previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que **EL ARRENDADOR** es una sociedad de economía mixta del orden nacional cuyo objeto contempla entre otras la posibilidad de administrar, comercializar, intermediar, enajenar y arrendar a cualquier título, bienes inmuebles respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines.

**SEGUNDA:** Que en desarrollo del objeto descrito en el considerando anterior a **EL ARRENDADOR** le ha sido asignada la administración del inmueble denominado **LA MELISA** ubicado en la Vereda Guabas del Municipio de Ginebra - Valle del Cauca, por parte de la Dirección Nacional de Estupefacientes hoy en Liquidación.

Carrera 3 N° 12-40 Oficina 1103 Centro Financiero La Ermita Cali - Colombia

PBX: (92) 486-56-66

atencionalciudadano@sasas.com.co

www.sasas.com.co

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 1445 CELEBRADO ENTRE MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO Y UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. CEDIDO POSTERIORMENTE A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS Y MACASA SAS - SAE Nos. 6946 - 6950

**TERCERA:** Que el inmueble objeto de la suscripción de este otrosí, corresponde a un predio sometido a embargo y disposición de la DNE EL en virtud de la iniciación de un proceso de extinción de dominio por narcotráfico, lavado de activos y delitos conexos, encontrándose en curso la definición judicial que indique si el activo será declarado como extinto a favor de la Nación o devuelto al tercero investigado en la acción penal.

**CUARTO:** Que el día treinta (30) de agosto de 2010, UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. y MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO, suscribieron el contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble denominado LA MELISA ubicado en la VEREDA Guabas del Municipio de Ginebra - Valle del Cauca, el cual fue cedido a la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S. el treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011) en calidad de ARRENDADOR y posteriormente a la sociedad MACASA S.A.S. en calidad de ARRENDATARIA el día doce (12) de febrero de 2013.

**QUINTO:** Que teniendo en cuenta lo anterior EL ARRENDATARIO declara la existencia de un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble denominado LA MELISA ubicado en la Vereda Guabas del Municipio de Ginebra - Valle del Cauca cuyo cesionario es EL ARRENDADOR.

**SEXTO:** Que teniendo en cuenta que en el párrafo primero de la cláusula Segunda del Contrato de Arrendamiento referido, se fijó que el presente contrato de arrendamiento podrá prorrogarse por el mismo término, previa solicitud por escrito por parte del ARRENDATARIO, la cual deberá presentarse con al menos dos meses de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato. Para que opere la prórroga es necesario que las partes la perfeccionen a través de un Otrosí, el presente contrato se entenderá prorrogado automáticamente por el término inicialmente pactado, si ninguna de las partes antes de un mes de su vencimiento, avisa por escrito a la otra, su intención de darlo por terminado, siempre y cuando el ARRENDATARIO, se encuentra al día, en el pago de los arrendamientos y servicios públicos, a la fecha de renovación, las Partes han convenido en modificar dichas estipulaciones por medio de este otrosí así:

**"CLÁUSULA SEGUNDA.- DURACION:** Las partes acuerdan como plazo de duración del presente contrato un periodo de doce (12) meses contados a partir de la fecha del acta de la entrega del inmueble (01 de septiembre de 2012)

**PARÁGRAFO:** El presente contrato de arrendamiento se prorrogará en forma automática por el mismo término, si ninguna de las dos partes en forma escrita y con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación, manifiesta su interés de no continuar con el contrato."

Las demás disposiciones contenidas en el contrato de arrendamiento No. 1445 quedan incólumes.

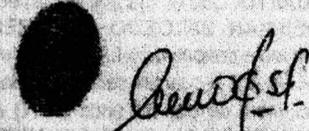
OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 1445 CELEBRADO ENTRE MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO Y UNISA UNIÓN INMOBILIARIA S.A. CEDIDO POSTERIORMENTE A LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS Y MACASA SAS - SAE Nos. 6646 - 6650

En constancia de aceptación de lo aquí contenido, se firma por las Partes en dos (2) ejemplares del mismo tenor, el día dos (02) del mes de enero de dos mil catorce (2.014).

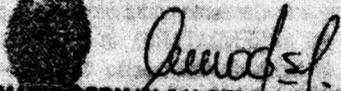
**ARRENDADOR**

  
**SILVIO ARAGÓN RANGEL**  
Representante Legal  
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE S.A.S

**ARRENDATARIO**

  
**MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**  
Representante Legal  
MACASA S.A.S.

**DEUDOR SOLIDARIO**

  
**MARIO GERMAN SALCEDO GUERRERO**  
C.C. No. 14.892.962 de Buga

Carrera 3 N° 12-40 Oficina 1103 Centro Financiero La Ermita Cali - Colombia

PBX: (92) 486-56-66

atencionalcuidadero@spenas.com.co

www.spenas.com.co



**Banco Agrario de Colombia**

Hay más campo para todos

www.bancoagrario.gov.co



## Depósitos Judiciales

07/12/2021 03:56:13 PM

### COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	763182042001
Nombre del Juzgado	001 PROMISCOU MUNICIPAL GUACAR
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANONES DE ARRENDAMIENTO
Numero de Proceso	76318408900120190045200
Tipo Identificación del Demandante	NIT Persona Juridica
Identificación Demandante	815003606
Razón Social / Nombres Demandante	INVERSIONES AGROPECUARIAS
Apellidos Demandante	HERNANDEZ Y JIMENEZ Y CIA S EN
Tipo Identificación del Demandado	Cédula de Ciudadania
Identificación Demandado	14892962
Razón Social / Nombres Demandado	MARIO GERMAN
Apellidos Demandado	SALCEDO GUERRERO
Valor de la Operación	\$11.700.000,00
Costo Transacción	\$6.831,00
Iva Transacción	\$1.298,00
Valor total Pago	\$11.708.129,00
No. Trazabilidad (CUS)	1236003990
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA
Estado	APROBADA

Contacto Banco Agrario en Bogotá D.C., Colombia +571 594 8500, resto del país 01 8000 91 5000. [servicio.cliente@bancoagrario.gov.co](mailto:servicio.cliente@bancoagrario.gov.co)  
[www.bancoagrario.gov.co](http://www.bancoagrario.gov.co). NIT. 800.037.800-8.



## Depósitos Judiciales

25/02/2022 10:37:03 AM

### COMPROBANTE DE PAGO

Código del Juzgado	763182042001
Nombre del Juzgado	001 PROMISCUO MUNICIPAL GUACAR
Concepto	1 - DEPOSITOS JUDICIALES
Descripción del concepto	CANONES DE ARRENDAMIENTO
Numero de Proceso	76318408900120190045200
Tipo y Número de Documento del Demandante	NIT Persona Jurídica - 815003606
Razón Social / Nombres Demandante	INVERSIONES AGROPECUARIAS
Apellidos Demandante	HERNANDEZ Y JIMENEZ Y CIA S EN
Tipo y Número de Documento del Demandado	Cédula de Ciudadania - 14892962
Razón Social / Nombres Demandado	MARIO GERMAN
Apellidos Demandado	SALCEDO GUERRERO
Valor de la Operación	\$5,220,000.00
Costo Transacción	\$6.831,00
Iva Transacción	\$1.298,00
Valor total Pago	\$5.228.129,00
No. Trazabilidad (CUS)	1341000906
Entidad Financiera	BANCOLOMBIA
Estado	APROBADA