

CONTESTACIÓN DEMANDA 1100-1310-3023-2022-00471-00

cesar jose esteban ruiz <c.estebanabogado@yahoo.es>

Miércoles 12/04/2023 4:33 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: c.estebanabogado@yahoo.es <c.estebanabogado@yahoo.es>

 3 archivos adjuntos (4 MB)

Contestación demanda Leasing Castell y Jaoo - Proceso No. 2022 - 0471.pdf; PRUEBAS CONTRATO DE LEASING.pdf; DOC120423-12042023161618.pdf;

Señor Juez:

Dr. TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00

Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero Inmobiliario.

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S.

FREDY CASTELLANOS OVIEDO

JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ

Asunto: contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito.

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'107.605 de Engativá y portador de la Tarjeta Profesional No.101.543 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso en nombre y representación de los demandados: **de una parte**, CASTELL INGENIEROS S.A.S., identificada con Nit. 900.424.938-8, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá **y, de otra**, JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S., identificada con Nit. 900.349.346-7, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ identificado con la cédula de ciudadanía No.7.709.732 de Neiva; ambas personas jurídicas con domicilio en la ciudad de Bogotá; actuando en este proceso en calidad de demandados; de conformidad con el poder para actuar legalmente conferido, estando dentro del término del traslado de la notificación de la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO**, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a contestar la demanda de la referencia y, a proponer excepciones de mérito, al tenor de lo normado en el Art. 96 del C.G.P.

PRUEBAS

DOCUMENTALES. Con el valor legal que corresponda ruego tener como tales, todos y cada uno de los documentos que integran el expediente especialmente los PAGARÉ base de la presente ejecución y los pagos que resulten probados en el proceso que fueran hechos por el FNG respecto de las obligaciones que aquí se ejecutan.

PRUEBA No.1: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING) AL SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ. (01 folio).

PRUEBA No. 2: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ, AL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING), COPIA DEL SOPORTE DE PAGO DE LA CUOTA LEASING MESES DE SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2022. (02 folios).

PRUEBA No.3: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ, AL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING), COPIA DEL SOPORTE DE PAGO DE LA CUOTA LEASING MES DE NOVIEMBRE 2022. (02 folios).

INTERROGATORIO DE PARTE. Sírvase señor Juez, señalar fecha y hora para que en diligencia de interrogatorio de parte el Dr. **DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA**, identificada con la C.C. No. 1.032.395.485 expedida en Bogotá, quien otorgó el poder para demandar en este proceso, actuando en su calidad de Representante Legal para Asuntos Legales del **BANCO DE OCCIDENTE**, absuelva el interrogatorio de parte que de manera verbal le formularé sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas.

DECLARACIÓN DE TERCEROS. Ruego al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para escuchar en declaración al **Dr. ALEJANDRO TENJO - EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING**. Puede ser notificado por medios electrónicos en el E-mail: atenjo@bancodeoccidente.com.co. ; para que deponga sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas, especialmente para que deponga sobre la fecha y la cuantía, en que CASTELL INGENIEROS SAS a través del SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO, en su condición de locatario realizó los pagos al BANCO DE OCCIDENTE, respecto de los canones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022.

INSPECCIÓN JUDICIAL.- Ruego al Despacho, se sirva decretar la práctica de una Inspección Judicial a la OFICINA 302, ubicada en la CALLE 94 A No. 13 – 91, EDIFICIO C-14 – Barrio Chicó Norte de Bogotá; para que con el acompañamiento de un Perito Avaluador de finca raíz de los adscritos a su Despacho; se verifiquen las mejoras útiles y necesarias que reclaman los locatarios aquí demandados y, consecuentemente se establezca el valor de las mismas.

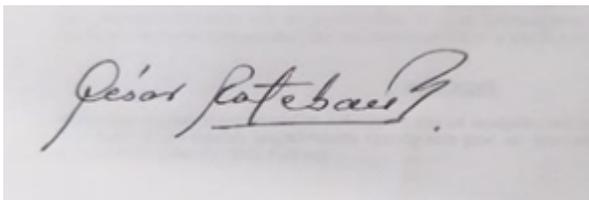
NOTIFICACIONES

- Las partes **demandante** las recibirá en el lugar indicado en la demanda.
- Los testigos pueden ser notificados en las direcciones indicadas en éste libelo exceptivo.
- Mis representados reciben notificaciones en la Carrera 6 No. 11 – 54 Oficina 706 de Bogotá. E mail: c.esteban@yahoo.es

El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría del Juzgado o en la Carrera 6 No. 11-54, oficina 706 de esta ciudad. Cel. 312 320 60 20. E mail: c.esteban@yahoo.es

Dios guarde a su Señoría.

Atentamente,



CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ

C.C. No.79.107.605 de Engativá

T.P. No.101.543 del C.S. de la J.

PRUEBA No.1

RE: Proyeccion CASTELL INGENIEROS SAS

De: Jose Alejandro Tenjo Parra (atenjo@bancodeoccidente.com.co)

Para: jao055@yahoo.com

CC: BULLOA@bancodeoccidente.com.co

Fecha: viernes, 9 de diciembre de 2022, 10:47 a. m. GMT-5

Buenas tardes Ing.Jorge

Adjunto proyección del valor del contrato de leasing con los canones de Sep Oct y Nov 24 el cual a la fecha esta pendiente de pago para su respectiva validación y programación de pago.

Concepto	Valor
180 Cartera Leasing	
134726	
900424938 CASTELL INGENIEROS S.A.S	
2022 12 12	
Capital.	8.984.676,00
CompFin-Int	24.810.398,00
Total Canon	33.795.074,00
Intereses mora.	1.470.297,00
Seguros.	891.978,00
TOTAL	36.157.349,00

Cordialmente,



Alejandro Tenjo Parra
 Gerente Especialista Leasing | Banca Empresas
 Vicepresidencia de Empresas
 Tel: (1) 7462060 – 15100 – Cel: 3165313191
 Cra 7 # 71-52 Torre A Mezzanine-Bogotá D.C.
 Email: atenjo@bancodeoccidente.com.co
 www.bancodeoccidente.com.co

/BcoOccidente
 @bco_occidente
 /banco-de-occidente
 @Bco_Occidente
 @Bco_OccidenteMD

PRUEBA No.2

Re: Proyeccion Contrato CASTELL Ingenieros

De: Jorge Andrés Osorio Ortiz (jaoo55@yahoo.com)

Para: atenjo@bancodeoccidente.com.co

CC: bulloa@bancodeoccidente.com.co

Fecha: jueves, 29 de diciembre de 2022, 10:43 a. m. GMT-5

Buenos días Don Alejandro, envío soporte de pago por \$25.600.000,00.

Cordialmente,

JAOO - Servicios de Ingeniería S.A.S

Jorge Andrés Osorio Ortiz

Representante Legal

<http://www.jaoo.com.co>

El miércoles, 28 de diciembre de 2022, 04:26:19 p. m. GMT-5, Jose Alejandro Tenjo Parra <atenjo@bancodeoccidente.com.co> escribió:

Buenas tardes Ing Jorge

De acuerdo con nuestra conversación, adjunto reporte del valor a pagar del contrato 180-134726; el valor a pagar mínimo es de \$25.600.000 son el cobro de honorarios.

Pago Obligaciones

Empresa: CASTELL INGENIEROS SAS
Tipo Identificación: NIT Persona Jurídica **No. Identificación:** 9004249388
Generado por: JORGE OSORIO ORTIZ

A continuación el detalle de: Internas y Aval - Pagar

No. Autorización	482268	Fecha de Emisión	2022/12/29
<u>Origen</u>			
Tipo Producto	Cuenta Corriente		
Nombre Producto Origen	CC3836	No. Producto	****3836
<u>Destino</u>			
Obligación	Otros Créditos		
Entidad Financiera	Banco de Occidente		
Tipo de Obligación	Otros Créditos		
No. Obligación	180134726		
Valor a Pagar	\$25,600,000.00		
Clase de Pago	Pago Normal		
Estado	Exitosa		



Importante: Una vez finalizada esta transacción, por favor verifique el débito en la cuenta origen, antes de intentar realizarla nuevamente.

* La tarifa de esta transacción depende del acuerdo que tenga establecido con el Banco

PRUEBA No.3

Re: RV: Proyeccion Contrato CASTELL Ingenieros

De: Jorge Andrés Osorio Ortiz (jaoo55@yahoo.com)

Para: atenjo@bancodeoccidente.com.co

CC: bulloa@bancodeoccidente.com.co; yderfco@gmail.com

Fecha: martes, 14 de febrero de 2023, 05:17 p. m. GMT-5

Buenos días Don Alejandro, cordial saludo.

Estoy enviando adjunto soporte de pago de leasing.

Cordialmente,

JAOO - Servicios de Ingeniería S.A.S

Jorge Andrés Osorio Ortiz

Representante Legal

<http://www.jaoo.com.co>

El martes, 7 de febrero de 2023, 08:11:22 a. m. GMT-5, Jose Alejandro Tenjo Parra <atenjo@bancodeoccidente.com.co> escribió:

Buenos días ing Jorge

De acuerdo con nuestra conversación, adjunto reporte del valor a pagar del contrato 180-134726 para su validación y respectiva programación de pago de los canones de Nov-dic y Enero 24.

Pago Obligaciones

Empresa: CASTELL INGENIEROS SAS
Tipo Identificación: NIT Persona Jurídica **No. Identificación:** 9004249388
Generado por: JORGE OSORIO ORTIZ

A continuación el detalle de: Internas y Aval - Pagar

No. Autorización	896408	Fecha de Emisión	2023/02/14
<u>Origen</u>			
Tipo Producto	Cuenta Corriente		
Nombre Producto Origen	CC3836	No. Producto	****3836
<u>Destino</u>			
Obligación	Otros Créditos		
Entidad Financiera	Banco de Occidente		
Tipo de Obligación	Otros Créditos		
No. Obligación	180134726		
Valor a Pagar	\$13,136,000.00		
Clase de Pago	Pago Normal		
Estado	Exitosa		



Importante: Una vez finalizada esta transacción, por favor verifique el débito en la cuenta origen, antes de intentar realizarla nuevamente.

* La tarifa de esta transacción depende del acuerdo que tenga establecido con el Banco

Señor Juez:

Dr. TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Referencia: Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00

**Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero
Inmobiliario.**

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S.

FREDY CASTELLANOS OVIEDO

JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ

Asunto: contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito.

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'107.605 de Engativá y portador de la Tarjeta Profesional No.101.543 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso en nombre y representación de los demandados: **de una parte**, CASTELL INGENIEROS S.A.S., identificada con Nit. 900.424.938-8, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá **y, de otra**, JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S., identificada con Nit. 900.349.346-7, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ identificado con la cédula de ciudadanía No.7.709.732 de Neiva; ambas personas jurídicas con domicilio en la ciudad de Bogotá; actuando en este proceso en calidad de demandados; de conformidad con el poder para actuar legalmente conferido, estando dentro del término del traslado de la notificación de la demanda de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO**, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a contestar la demanda de la referencia y, a proponer excepciones de mérito, al tenor de lo normado en el Art. 96 del C.G.P., así:

DECLARACIONES

Según lo manifestado por mi poderdantes: los Representantes Legales de CASTELL INGENIEROS SAS y JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S, por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO y el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ, respetuosamente solicito del señor Juez, se sirva hacer las siguientes o similares declaraciones:

Decretar probadas las EXCEPCIONES PERENTORIAS DE FONDO O DE MÉRITO, de:

PRIMERA.- FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022, BASE DE ÉSTE PROCESO.

SEGUNDA.- SOLICITUD DE PAGO DE LAS MEJORAS ÚTILES HECHAS POR EL LOCATARIO AL BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, BASE DE ESTE PROCESO.

TERCERA.- TEMERIDAD O MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.

CUARTA.- GENÉRICA O ECUMÉNICA.

FRENTE A LOS HECHOS

En razón de lo manifestado por mis poderdantes: los Representantes Legales de CASTELL INGENIEROS SAS y JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S, por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO y el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ, a los hechos referidos en la demanda que originó este proceso, manifiesto:

Al primero. Es cierto.

Al segundo. Es cierto.

Al tercero. Es cierto.

Al cuarto. Es cierto.

Al quinto. Es cierto parcialmente. Lo es, respecto a que mi mandante incurrió en mora desde el día 24 de septiembre de 2022, mas no es cierto que se adeuden LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, base de éste proceso, respecto de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022; toda vez que dichos cánones de arrendamiento fueron cancelados por los aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, respectivamente; es decir, dicho pago se dio antes de que se notificara a los demandados del auto admisorio de la presente demanda, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	CANCELADA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	29/12/2022
2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	29/12/2022
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	14/02/2023

Hasta la fecha el demandante, no le ha dado a conocer al Despacho los pagos que recibió y las comunicaciones que se han tenido con el BANCO DE OCCIDENTE y su personal, específicamente con el señor JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA.

Con corte al 09 DE DICIEMBRE DE 2022: desde el correo electrónico direccionado desde el E mail: atenjo@bancooccidente.com.co al E mail:jao055@yahoo.com, el señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA** envía proyección de los valores a pagar correspondiente a las cuotas de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE del 2022, por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$36.157.349,00) M/CTE**, obligaciones que corresponden a los canones vencidos que se reclaman con la presente demanda, más un **MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETES PESOS (\$1.470.297,00) M/CTE**, que corresponden estos últimos a intereses de mora. (**VER PRUEBA No. 01 que se aporta en un 01 folio**), tal como se refleja en el siguiente cuadro:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	Valor TOTAL CUOTA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	\$11.266.114,00

2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	\$11.571.226,00
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	\$11.849.712,00
INTERESES DE MORA				\$1.470.297,00
VALOR TOTAL ADEUDADO AL 09 DE DICIEMBRE 2022				\$36.157.349,00

EL DÍA 29 DE DICIEMBRE DE 2022 desde el correo electrónico direccionado desde el E mail:jaoo55@yahoo.com al E mail: atenjo@bancodeoccidente.com.co que corresponde al señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA**, se envía soporte de pago por valor de **VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$25.600.000,00) M/CTE**. Que de acuerdo con conversación telefónica y sugerencia del Sr. JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA, correspondía aproximadamente a los canones vencidos No.1 y 2, base de la presente demanda, es decir, **SEPTIEMBRE y OCTUBRE de 2022. (VER PRUEBA No. 2 que se aporta en dos 02 folios).**

EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2022 desde el correo electrónico direccionado desde el E mail:jaoo55@yahoo.com al E mail: atenjo@bancodeoccidente.com.co del señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA** se envía soporte de pago por valor de **TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$13.136.000,00) M/CTE**. Que de acuerdo con conversación telefónica y sugerencia del SR. JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA, correspondía aproximadamente al canon vencido No. 3 base de la presente demanda, y que corresponden a la cuota vencida de **NOVIEMBRE de 2022. (VER PRUEBA No. 3 que se aporta en dos 02 folios).**

En conclusion, los canones de arrendamiento que dieron origen a la presente demanda, correspondientes a los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE de 2022, ya fueron canceladas de conformidad con lo anteriormente expuesto, tal como se demuestra en el siguiente cuadro:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	CANCELADA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	29/12/2022
2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	29/12/2022
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	14/02/2023

Al sexto. Es cierto.

Al séptimo. Es cierto.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones que en virtud del escrito de demanda, en este proceso, resultan dirigidas en contra de los demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S., identificada con Nit. 900.424.938-8; JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S., identificada con Nit. 900.349.346-7; Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá y Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ, identificado con la cédula de ciudadanía No.7.709.732 de Neiva, toda vez que no se estructuran los presupuestos legales ni fácticos necesarios para su prosperidad.

En consecuencia, respetuosamente solicito al señora Juez, negar las súplicas de la demanda.

FUNDAMENTOS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

En razón de lo manifestado por mis poderdantes: los Representantes Legales de CASTELL INGENIEROS SAS y JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S, por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO y el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ, me permito proponer las siguientes excepciones perentorias de fondo o de mérito, a saber:

PRIMERA.- FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022, BASE DE ÉSTE PROCESO.

La presente demanda COMPORTA UNA FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022, BASE DE ÉSTE PROCESO; toda vez que dichos cánones de arrendamiento fueron cancelados por los aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, respectivamente; es decir, dicho pago se dio antes de que se notificara a los demandados del auto admisorio de la presente demanda, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	CANCELADA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	29/12/2022
2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	29/12/2022
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	14/02/2023

Mi mandante incurrió en mora desde el día 24 de septiembre de 2022, mas no es cierto que se adeuden los valores aquí demandados, toda vez que hasta la fecha el demandante, no le ha dado a conocer al Despacho los pagos que recibió y las distintas comunicaciones que los demandados han sostenido con el **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** y su personal adscrito, específicamente con el señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA – Ejecutivo de la Cuenta Leasing.**

El día **9 DE DICIEMBRE DE 2022**, desde el correo electrónico direccionado desde el E mail: atenjo@bancooccidente.com.co al E mail:jaoo55@yahoo.com, el señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA** envía proyección de los valores a pagar correspondiente a los canones de arrendamiento de los meses **SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE del 2022, por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$36.157.349,00) M/CTE**, obligaciones que corresponden a los canones vencidos que originaron la presente demanda, más un **MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETES PESOS (\$1.470.297,00) M/CTE**, estos últimos valores corresponden a intereses de mora. (**VER PRUEBA No. 01 que se aporta en un 01 folio**), tal como se refleja en el siguiente cuadro:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	Valor TOTAL CUOTA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	\$11.266.114,00
2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	\$11.571.226,00
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	\$11.849.712,00
INTERESES DE MORA				\$1.470.297,00

VALOR TOTAL ADEUDADO AL 09 DE DICIEMBRE 2022	\$36.157.349,00
---	------------------------

EL DÍA 29 DE DICIEMBRE DE 2022 desde el correo electrónico direccionado desde el E mail:jaoo55@yahoo.com al E mail: atenjo@bancooccidente.com.co que corresponde al señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA**, se envía soporte de pago por valor de **VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$25.600.000,00) M/CTE**. Que de acuerdo con la conversación telefónica y sugerencia del Sr. JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA, le hiciera a mi mandante; correspondía aproximadamente a los canones vencidos No.1 y 2, base de la presente demanda, es decir, **SEPTIEMBRE y OCTUBRE de 2022. (VER PRUEBA No. 2 que se aporta en dos 02 folios).**

EL DÍA 14 DE FEBRERO DE 2022 desde el correo electrónico direccionado desde el E mail:jaoo55@yahoo.com al E mail: atenjo@bancooccidente.com.co del señor **JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA se envía soporte de pago por valor de TRECE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$13.136.000,00) M/CTE**. Que de acuerdo con conversación telefónica y sugerencia del SR. JOSE ALEJANDRO TENJO PARRA, correspondía aproximadamente al canon vencido No. 3 base de la presente demanda, y que corresponden a la cuota vencida de NOVIEMBRE de 2022. **(VER PRUEBA No. 3 que se aporta en dos 02 folios).**

En conclusion, los canones de arrendamiento que dieron origen a la presente demanda, correspondientes a los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE de 2022, ya fueron canceladas de conformidad con lo anteriormente expuesto, tal como se demuestra en el siguiente cuadro:

No. CUOTA VENCIDA	VENCIMIENTO	VALOR CANON	SEGURO	CANCELADA
1	24/09/2022	\$10.968.788,00	\$297.326,00	29/12/2022
2	24/10/2022	\$11.273.900,00	\$297.326,00	29/12/2022
3	24/11/2022	\$11.552.386,00	\$297.326,00	14/02/2023

Por lo anteriormente expuesto, en su contexto, esta excepción está llamada a prosperar.

SEGUNDA.- SOLICITUD_ DE PAGO DE LAS MEJORAS NECESARIAS Y ÚTILES HECHAS POR EL LOCATARIO AL BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, BASE DE ESTE PROCESO.

Respecto de las mejoras necesarias, el artículo 1993 del Código Civil, determina la posibilidad del reembolso de las mejoras necesarias con cargo al arrendador y a favor del arrendatario.

Entendidas las mejoras útiles, como aquellas que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo. Al respecto señala el artículo 1994 del Código Civil: *“El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.” ...*

Visto el anterior panorama jurídico, los aquí demandados para el ejercicio de su profesión debieron efectuar mejoras útiles y necesarias al bien inmueble dado en leasing financiero inmobiliario, base de éste proceso; consecuentemente le

realizaron mejoras útiles y necesarias, por más de \$120.000.000 M/CTE., lo cual puede ser verificado por el Despacho, mediante la práctica de una Inspección Judicial al bien inmueble objeto de restitución en éste proceso, toda vez que dicho inmueble fue remodelado en su totalidad por cuanto jamás se pensó en la restitución del mismo.

Hoy que el Banco de Occidente pretende la restitución del bien inmueble dado en leasing financiero inmobiliario, base de este proceso; dichas mejoras deben ser restituidas en su integridad al locatario aquí demandado, porque de no hacerse se tipificaría un enriquecimiento sin causa que lo justifique, toda vez que se enriquecería el Banco de Occidente y se empobrecerían los aquí demandados.

Por lo anterior, ésta excepción tiene vocación de prosperidad.

TERCERA.- TEMERIDAD O MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.

Estructurada, al pretender cobrar el aquí demandante **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, unas obligaciones que respecto de los canones de arrendamiento que originaron la presente demanda, ya le fueron cancelados al demandante, tal como se demuestra en lo esbozado en la primera excepción aquí propuesta.

Si bien es cierto, lo invocado por la parte demandante se ajusta a la realidad respecto de los valores adeudados por la parte demandada, con corte al 12 de diciembre de 2022; **no es menos cierto** que hoy la parte aquí demandada canceló la totalidad de los canones de arrendamiento aquí conocidos como cuotas 1,2 y 3.

La mala fe se presenta, en razón a que la parte demandante OMITE ó no informa al Despacho, que los valores respecto de dichas cuotas, ya le fueron cancelados por los aquí demandados, con las consecuencias que ello conlleva, cual es la **PÉRDIDA DEL INMUEBLE POR EL QUE LOS AQUÍ DEMANDADOS TANTO HAN LUCHADO**, toda vez que tuvieron que afrontar: la Pandemia del COVID-19 en los años 2020 y 2021; el paro nacional 2021; el bloqueo de carreteras; la inflación; la devaluación de la moneda; los incrementos en las tasas de interés, entre otros; pretendiendo el demandante **CASTIGAR DE MANERA SEVERA Y EXORBITANTE**, una mora en la que se incurrió en los meses de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE de 2022** y que ya fue CANCELADA.

Igualmente omite el demandante informarle al Despacho, que los aquí demandados han cancelado sin inconveniente alguno, más de **TREINTA Y TRES (33) CANONES DE ARRENDAMIENTO**, si tenemos en cuenta que el **LEASING INMOBILIARIO** fue tomado desde el día 20 de enero de 2020 y entró en mora el 24 de septiembre 2022, por las razones expuestas en precedencia y superando obstáculos para honrar la deuda.

CUARTA: EXCEPCIÓN GENÉRICA O ECUMÉNICA. Fundamentada en cualquier hecho o circunstancia que resulte probada en el proceso y en virtud de las cuales la ley considere que la obligación se extinguió conforme a lo previsto en el C.G.P.

PRUEBAS

DOCUMENTALES. Con el valor legal que corresponda ruego tener como tales, todos y cada uno de los documentos que integran el expediente especialmente los PAGARÉ base de la presente ejecución y los pagos que resulten probados en

el proceso que fueran hechos por el FNG respecto de las obligaciones que aquí se ejecutan.

PRUEBA No.1: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING) AL SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ. (01 folio).

PRUEBA No. 2: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ, AL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING), COPIA DEL SOPORTE DE PAGO DE LA CUOTA LEASING MESES DE SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DE 2022. (02 folios).

PRUEBA No.3: COPIA CORREO ELECTRÓNICO DIRIGIDO DEL SEÑOR SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ, AL SEÑOR ALEJANDRO TENJO (EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING), COPIA DEL SOPORTE DE PAGO DE LA CUOTA LEASING MES DE NOVIEMBRE 2022. (02 folios).

INTERROGATORIO DE PARTE. Sírvase señor Juez, señalar fecha y hora para que en diligencia de interrogatorio de parte el Dr. **DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA**, identificada con la C.C. No. 1.032.395.485 expedida en Bogotá, quien otorgó el poder para demandar en este proceso, actuando en su calidad de Representante Legal para Asuntos Legales del **BANCO DE OCCIDENTE**, absuelva el interrogatorio de parte que de manera verbal le formularé sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas.

DECLARACIÓN DE TERCEROS. Ruego al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para escuchar en declaración al **Dr. ALEJANDRO TENJO - EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING**. Puede ser notificado por medios electrónicos en el E-mail: atenjo@bancodeoccidente.com.co; para que deponga sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas, especialmente para que deponga sobre la fecha y la cuantía, en que CASTELL INGENIEROS SAS a través del SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO, en su condición de locatario realizó los pagos al BANCO DE OCCIDENTE, respecto de los canones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022.

INSPECCIÓN JUDICIAL.- Ruego al Despacho, se sirva decretar la práctica de una Inspección Judicial a la OFICINA 302, ubicada en la CALLE 94 A No. 13 – 91, EDIFICIO C-14 – Barrio Chicó Norte de Bogotá; para que con el acompañamiento de un Perito Avaluador de finca raíz de los adscritos a su Despacho; se verifiquen las mejoras útiles y necesarias que reclaman los locatarios aquí demandados y, consecuentemente se establezca el valor de las mismas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Además de los fundamentos de la demanda inicial, invoco como tales:

- Artículos 1993, 1994 y 2327 del Código Civil.
- Artículos 96 y 384 del C.G.P.
- Ley 795 de 2003.
- Decretos 1787 de 2004 y 2555 de 2010.
- Demás normas concordantes y complementarias, que rigen la materia.

COMPETENCIA

Por estar conociendo del proceso principal es Usted competente señor Juez,
para resolver la presente petición.

ANEXOS

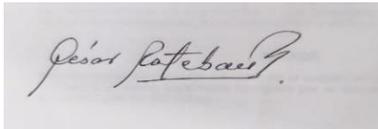
Además de los documentos relacionados en el acápite de pruebas me permito anexar el poder a mi favor legalmente conferido por la parte demandada, para actuar en este proceso.

NOTIFICACIONES

- Las partes **demandante** las recibirá en el lugar indicado en la demanda.
- Los testigos pueden ser notificados en las direcciones indicadas en éste libelo exceptivo.
- Mis representados reciben notificaciones en la Carrera 6 No. 11 – 54 Oficina 706 de Bogotá. E mail: c.esteban@yahoo.es
- El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría del Juzgado o en la Carrera 6 No. 11-54, oficina 706 de esta ciudad. Cel. 312 320 60 20. E mail: c.esteban@yahoo.es

Dios guarde a su Señoría.

Atentamente,



CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ
C.C. No.79.107.605 de Engativá
T.P. No.101.543 del C.S. de la J.

Señor Juez:

Dr. TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Referencia: Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00

**Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero
Inmobiliario.**

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S.

FREDY CASTELLANOS OVIEDO

JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ

Asunto: Poder para actuar.

De una parte, CASTELL INGENIEROS S.A.S., identificada con Nit. 900.424.938-8, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá y, de otra, JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S., identificada con Nit. 900.349.346-7, persona jurídica de derecho privado que se encuentra representada legalmente por el Sr. JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ identificado con la cédula de ciudadanía No.7.709.732 de Neiva; ambas personas jurídicas con domicilio en la ciudad de Bogotá; obrando en este proceso en calidad de demandados, respetuosamente manifestamos a su digno Despacho que por medio del presente escrito estamos otorgando poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho corresponda, al Dr. **CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ**, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 79.107.605 expedida en Engativá y portador de la Tarjeta Profesional Nro. 101.543 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación la demanda de la referencia y, salga en defensa de los derechos constitucionales, legales y supra legales, que nos asisten en éste asunto.

Nuestro apoderado queda expresa y ampliamente facultado para transigir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, sustituir, contestar la demanda, proponer nulidades y excepciones, aportar pruebas, interponer recursos, liquidar la condena abstracta, ejecutar y, todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, a más de las establecidas en el artículo 96 del C.G.P.

Ruego a su digno Despacho, reconocerle personería adjetiva para actuar a nuestro procurador judicial y atender sus peticiones, en los términos y para los fines señalados en el presente mandato, sin que en momento alguno pueda decirse que actúa sin poder suficiente.

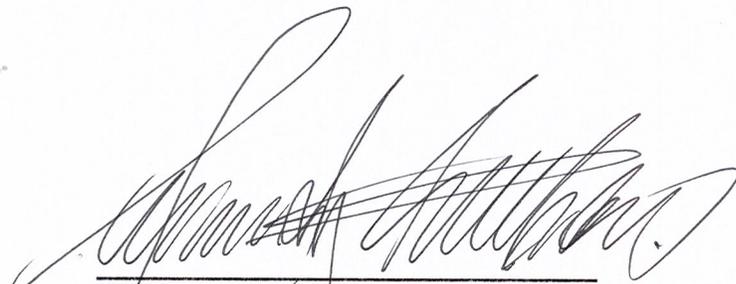
NOTIFICACIONES

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020, declarado exequible mediante sentencia C-420 de 2020, en mi condición de apoderado, puedo ser notificado en el correo electrónico: c.estebanabogado@yahoo.es

Del señor Juez.

Atentamente,




FREDY CASTELLANOS OVIEDO
C.C. No. 79.901.719
Representante Legal de CASTELL INGENIEROS S.A.S. – Nit.900424938-8


JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ
C.C. No. 7.709.732
Representante Legal de JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S. –
Nit.900349346-7

Acepto,


CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ
C.C. No. 79.107.605 de Engativá
T.P. No. 101.543 del C.S. de la J.

COPIA DEL
Chacon C.

NO/PRB
JANUARIO TREINTA Y SEIS (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ
Javier Hermande Chacon Oliveros



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 1987

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de abril de dos mil veintitres (2023), en la Notaría treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0079901719 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



49ffe0a1b3

12/04/2023 14:21:13

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: juzgado.



JAVIER HERNANDO CHACON OLIVEROS

Notario treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 49ffe0a1b3, 12/04/2023 14:22:25





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



COD 1989

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el doce (12) de abril de dos mil veintitres (2023), en la Notaría treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0007709732 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



Josorio



3313e67a7d

----- Firma autógrafa -----

12/04/2023 14:22:27

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, rendida por el compareciente con destino a: juzgado.



Josorio



JAVIER HERNANDO CHACON OLIVEROS

Notario treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 3313e67a7d, 12/04/2023 14:23:20



Rama Judicial del Poder Público
**JUZGADO VEINTITRÉS (23) CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ, D.C.**
Carrera 10 No. 14-33 – Piso 12, Teléfono: 2821994

DILIGENCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En Bogotá, D.C., a los diecisiete (17) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), notifique personalmente en la secretaria del juzgado al señor FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la C.C. 79.901.719 demandado, el contenido del AUTO QUE ADMITIO la demanda de fecha enero 20 de 2023, proferida dentro del proceso la presente demanda VERBAL RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO No. 11013103023 2022 00471 00.

Se le advierte que cuenta con el término de **VEINTE (20)** días para que ejerza el derecho de defensa y contradicción si a bien lo tiene.

Se deja constancia que se le comparte el link del proceso.

EL NOTIFICADO,



FREDY CASTELLANOS OVIEDO

C.C. No.

Correo Electrónico

79.901.719 Bogotá

yderfco@gmail.com

admon.castell@gmail.com

QUIEN NOTIFICA:



JUAN PABLO MORENO ALVAREZ

Secretario

Señor Juez:

DR. TIRSO PEÑA HERNANDEZ

JUZGADO VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

E. S. D.

Ref. Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00

**Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero
Inmobiliario**

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandado: FREDY CASTELLANOS OVIEDO.

Asunto: Poder para actuar.

FREDY CASTELLANOS OVIEDO, domiciliado y residenciado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, actuando en éste proceso en mi condición de demandado como persona natural; respetuosamente manifiesto a su digno Despacho, que por medio del presente escrito estoy otorgando poder especial, tan amplio y suficiente como en derecho corresponda, al Dr. CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 79.107.605 expedida en Engativá y portador de la Tarjeta Profesional Número 101.543 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación conteste la demanda y lleve hasta su terminación el proceso de la referencia y, salga en defensa de los derechos constitucionales, legales y supra legales, que me asisten en éste asunto.

Mi apoderado queda expresa y ampliamente facultado para transigir, conciliar, desistir, renunciar, reasumir, sustituir, contestar la demanda, proponer nulidades y excepciones, aportar pruebas, interponer recursos, liquidar la condena abstracta, ejecutar, e investido de todas aquellas facultades que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión, a más de las establecidas en el artículo 96 del C.G.P.

Ruego a su digno Despacho, reconocerle personería adjetiva para actuar a mi procurador judicial y atender sus peticiones, en los términos y para los fines señalados en el presente mandato, sin que en momento alguno pueda decirse que actúa sin poder suficiente.

NOTIFICACIONES

Atendiendo a lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020, declarado exequible mediante sentencia C-420 de 2020, en mi condición de apoderado, puedo ser notificado en el correo electrónico: c.estebanabogado@yahoo.es

Del señor Juez. Atentamente,

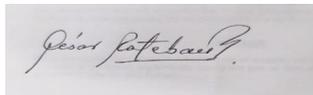


FREDY CASTELLANOS OVIEDO

C.C. No. 79.901.719

Actuando como persona natural

Acepto,



CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ

C.C. No. 79.107.605 de Engativá

T.P. No. 101.543 del C.S. de la J.





NOTARIA 12
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Del Circulo de Bogota

Compareció:
CASTELLANOS OVIEDO FREDY

Con: **C.C. 79901719**

Y declaró que la firma que aparece en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto

RECONOCIMIENTO

[Firma manuscrita]
Firma Declarante

NORBERTO BARRIOS CEPEDA
NOTARIO 12 (E) DE BOGOTA D.C.

Bogota D.C.
2023-06-15 13:20:33
www.notaríasenlines.com


iBymn

1076-267251 da





NOTARÍA 12 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

VERIFICACIÓN BIOMÉTRICA
Art. 18 - Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2023-06-15 13:20:34



i8ymp

Compareció:

CASTELLANOS OVIEDO FREDY
C.C. 79901719

y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas dactilares y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para validar este documento.



NORBERTO BARRIOS CEPEDA
NOTARIO 12 (E) DE BOGOTÁ D.C.



PRUEBA No.1

Re: Proyeccion Contrato CASTELL Ingenieros

De: Jorge Andrés Osorio Ortiz (jaoo55@yahoo.com)

Para: atenjo@bancodeoccidente.com.co

CC: bulloa@bancodeoccidente.com.co

Fecha: jueves, 29 de diciembre de 2022, 10:43 a. m. GMT-5

Buenos días Don Alejandro, envío soporte de pago por \$25.600.000,00.

Cordialmente,

JAOO - Servicios de Ingeniería S.A.S

Jorge Andrés Osorio Ortiz

Representante Legal

<http://www.jaoo.com.co>

El miércoles, 28 de diciembre de 2022, 04:26:19 p. m. GMT-5, Jose Alejandro Tenjo Parra <atenjo@bancodeoccidente.com.co> escribió:

Buenas tardes Ing Jorge

De acuerdo con nuestra conversación, adjunto reporte del valor a pagar del contrato 180-134726; el valor a pagar mínimo es de \$25.600.000 son el cobro de honorarios.

Pago Obligaciones

Empresa: CASTELL INGENIEROS SAS
Tipo Identificación: NIT Persona Jurídica **No. Identificación:** 9004249388
Generado por: JORGE OSORIO ORTIZ

A continuación el detalle de: Internas y Aval - Pagar

No. Autorización	482268	Fecha de Emisión	2022/12/29
<u>Origen</u>			
Tipo Producto	Cuenta Corriente		
Nombre Producto Origen	CC3836	No. Producto	****3836
<u>Destino</u>			
Obligación	Otros Créditos		
Entidad Financiera	Banco de Occidente		
Tipo de Obligación	Otros Créditos		
No. Obligación	180134726		
Valor a Pagar	\$25,600,000.00		
Clase de Pago	Pago Normal		
Estado	Exitosa		



Importante: Una vez finalizada esta transacción, por favor verifique el débito en la cuenta origen, antes de intentar realizarla nuevamente.

* La tarifa de esta transacción depende del acuerdo que tenga establecido con el Banco

PRUEBA No.2

Re: RV: Proyeccion Contrato CASTELL Ingenieros

De: Jorge Andrés Osorio Ortiz (jaoo55@yahoo.com)

Para: atenjo@bancodeoccidente.com.co

CC: bulloa@bancodeoccidente.com.co; yderfco@gmail.com

Fecha: martes, 14 de febrero de 2023, 05:17 p. m. GMT-5

Buenos días Don Alejandro, cordial saludo.

Estoy enviando adjunto soporte de pago de leasing.

Cordialmente,

JAOO - Servicios de Ingeniería S.A.S

Jorge Andrés Osorio Ortiz

Representante Legal

<http://www.jaoo.com.co>

El martes, 7 de febrero de 2023, 08:11:22 a. m. GMT-5, Jose Alejandro Tenjo Parra <atenjo@bancodeoccidente.com.co> escribió:

Buenos días ing Jorge

De acuerdo con nuestra conversación, adjunto reporte del valor a pagar del contrato 180-134726 para su validación y respectiva programación de pago de los canones de Nov-dic y Enero 24.

Pago Obligaciones

Empresa: CASTELL INGENIEROS SAS
Tipo Identificación: NIT Persona Jurídica **No. Identificación:** 9004249388
Generado por: JORGE OSORIO ORTIZ

A continuación el detalle de: Internas y Aval - Pagar

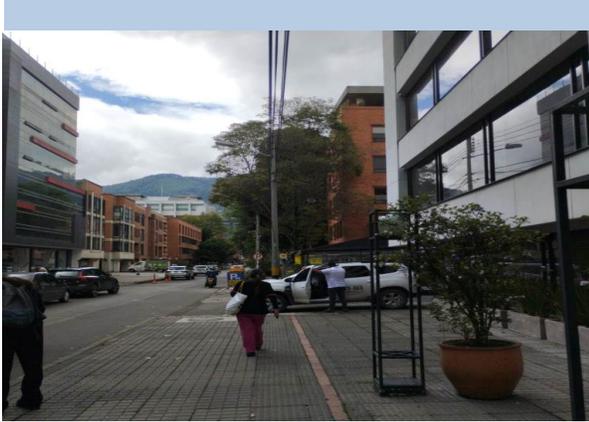
No. Autorización	896408	Fecha de Emisión	2023/02/14
<u>Origen</u>			
Tipo Producto	Cuenta Corriente		
Nombre Producto Origen	CC3836	No. Producto	****3836
<u>Destino</u>			
Obligación	Otros Créditos		
Entidad Financiera	Banco de Occidente		
Tipo de Obligación	Otros Créditos		
No. Obligación	180134726		
Valor a Pagar	\$13,136,000.00		
Clase de Pago	Pago Normal		
Estado	Exitosa		

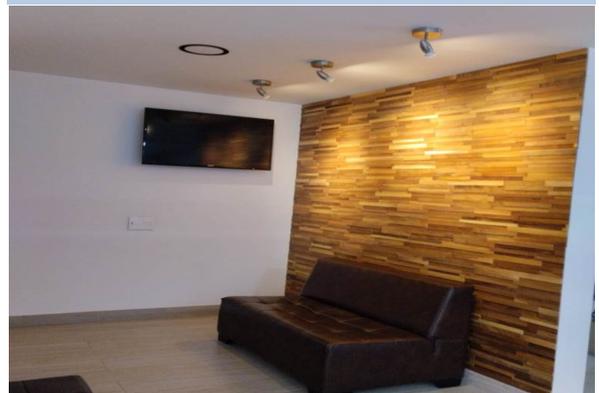
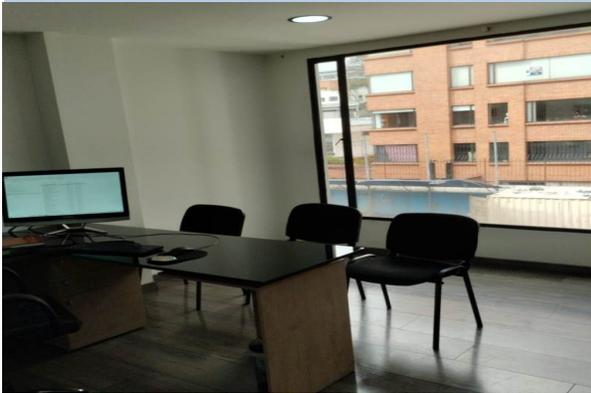
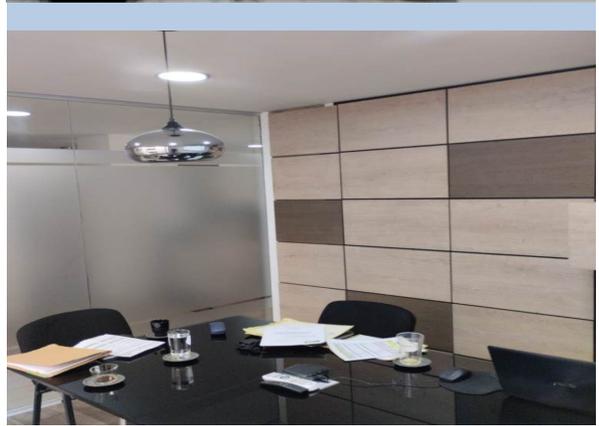
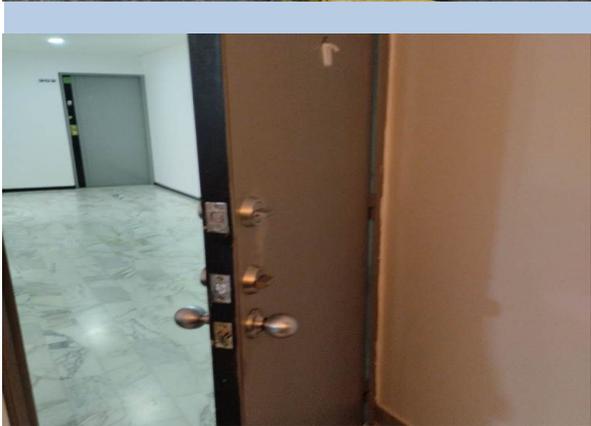


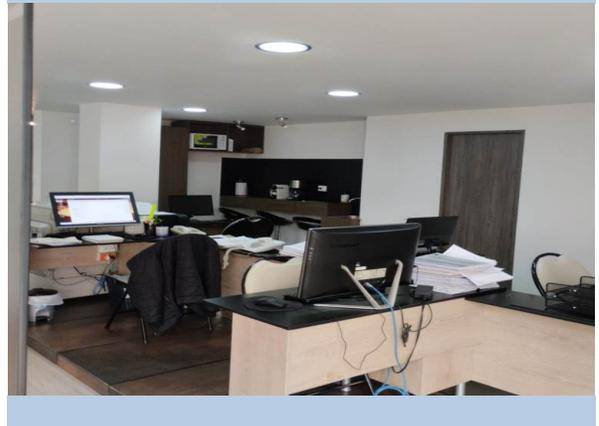
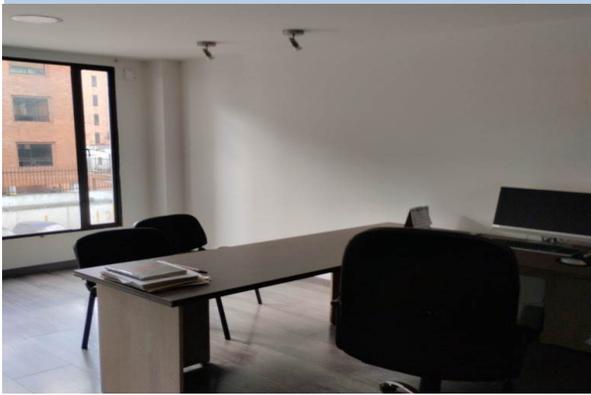
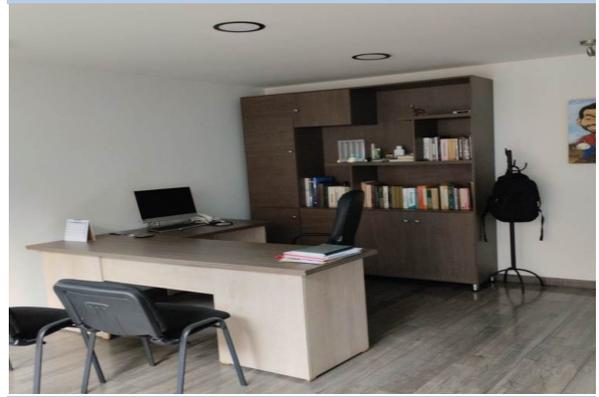
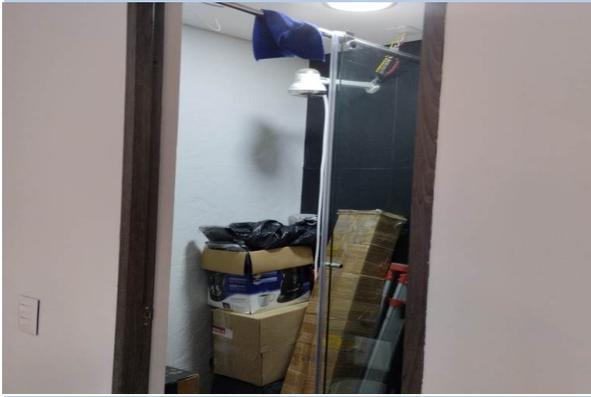
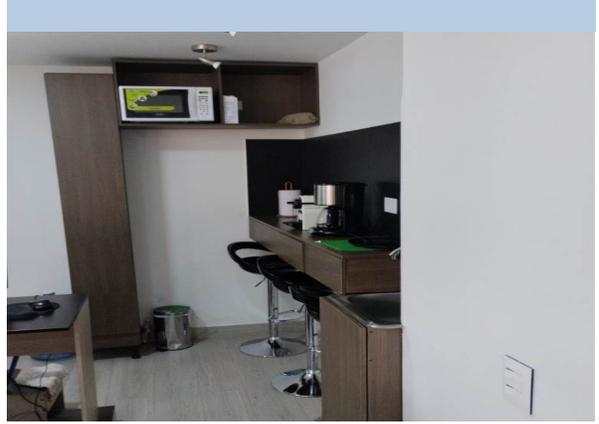
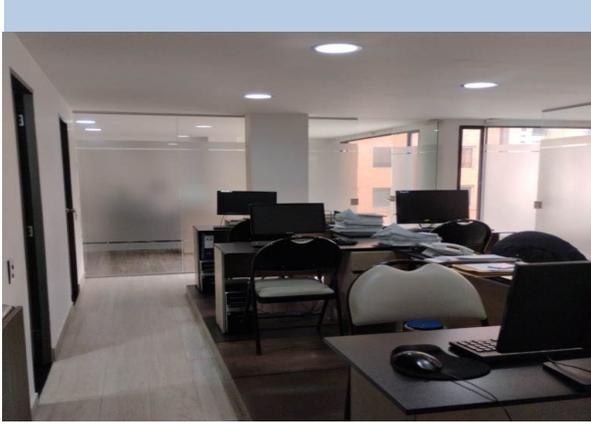
Importante: Una vez finalizada esta transacción, por favor verifique el débito en la cuenta origen, antes de intentar realizarla nuevamente.

* La tarifa de esta transacción depende del acuerdo que tenga establecido con el Banco

PRUEBA No.3







PRUEBA No.4

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

CONVERTIDO TRANSITORIAMENTE EN JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTÁ

CARRERA 10 Nº 14 – 33 PISO 2º TELEFONO Nº 2829916

E-MAIL: cmpl70bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

EJECUTIVO

NÚMERO DE PROCESO:

1 1001400307020230014500

DEMANDANTE

BANCO DE OCCIDENTE

NIT: 8903002794

DEMANDADO

CASTELL INGENIEROS S.A.S.

NIT: 9004249388

**JAOO SERVICIOS DE
INGENIERIA S.A.S**

CC: 9003493467

**SEÑOR
JUEZ DE PQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA- REPARTO
E. S. D.**

DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.395.485 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de Representante Legal para Asuntos Legales del **BANCO DE OCCIDENTE**, Entidad Bancaria legalmente constituida, con Nit. 890.300.279-4, tal como acredito con el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, por medio del presente escrito otorgo poder especial, amplio y suficiente a la Dra. **SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ**, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.527.636, expedida en Bogotá, portadora de la tarjeta profesional de abogado número 56.323, para que inicie, tramite y lleve hasta su terminación el **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA** en contra de la(s) persona(s) que relaciono a continuación, de conformidad con el Contrato de Leasing Financiero No. 180-134726

CASTELL INGENIEROS SAS, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de BOGOTA 900424938, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número 900424938.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. Sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT 900.349.346-7

JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ mayor de edad y con domicilio en la ciudad de BOGOTA, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número CC. 7709732

FREDY CASTELLANOS OVIEDO mayor de edad y con domicilio en la ciudad de BOGOTA, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número CC. 79901719

El (la) apoderado (a) queda facultado (a) para recibir, cobrar, desistir, cancelar, transigir, ceder, conciliar, notificarse, renunciar, ratificar los actos de agentes oficiosos, admitir los hechos del proceso, intervenir en todas las etapas, presentar recursos, hacer postura en diligencia de remate de bienes a favor del crédito, recibir y cobrar títulos de depósito judicial y, todas aquellas actuaciones establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso. Igualmente para solicitar la terminación, retirar el desglose y los documentos base de la acción ejecutiva.

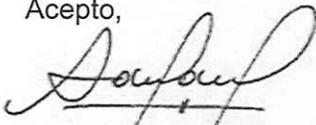
Sírvase Señor Juez reconocer personería a mi apoderado (a), en los términos del mandato y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,



DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA
C.C. No. 1.032.395.485 expedida en Bogotá
Representante Legal
Banco de Occidente

Acepto,



SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ
C.C. 39527636 de Bogotá
T.P. 56323 del C.S.J.



PARTE I. CONDICIONES GENERALES
CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NÚMERO 180-134726

Entre los suscritos, a saber, **BANCO DE OCCIDENTE**, establecimiento de crédito legalmente constituido, con domicilio principal en Cali (Valle del Cauca), quien en el presente documento se denominará **EL BANCO** y **EL(LOS) LOCATARIO(S)** que a continuación se indica(n), se ha celebrado un contrato de **LEASING FINANCIERO** contenido en las siguientes condiciones y cláusulas, en consideración a la persona de **EL(LOS) LOCATARIO(S)** y con base en las declaraciones efectuadas por éste a **EL BANCO** en la respectiva solicitud del contrato.

EL(LOS) LOCATARIO(S):

Nombre / Denominación: CASTELL INGENIEROS S A S
 Tipo y No. de Identificación: Con Nit. 900.424.938 -8
 Representada Legalmente por Representado(a) Por: CASTELLANOS OVIEDO FREDY
 Tipo y No. de Identificación: Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 79.901.719

Nombre / Denominación: JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S
 Con Nit 900.349.346 -7
 Representado(a) Por: OSORIO ORTIZ JORGE ANDRES
 Tipo y No. de Identificación: Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 7.709.732

EL (LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

Nombre / Denominación: OSORIO ORTIZ JORGE ANDRES
 Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 7.709.732

Nombre / Denominación: CASTELLANOS OVIEDO FREDY
 Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 79.901.719

BIEN(ES) OBJETO DEL CONTRATO: El objeto del presente contrato es el(los) bien(es) descrito(s) de manera genérica como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN: OFICINA 302, GARAJE 7 Y GARAJE 8

DIRECCIÓN: CALLE 94A No. 13-91 EDIFICIO C – 14 BARRIO CHICO NORTE BOGOTA D.C.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1269491, 50C-1269459, 50C-1269460

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE DE BOGOTA ZONA CENTRO y cuyos linderos se describen en la Escritura Pública No. 1133 del VEINTINUEVE (29) del mes de ABRIL del año 2003 de la NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C.

EL(LOS) PROVEEDOR(ES), FABRICANTE(ES) y/o CONSTRUCTOR(ES):

NOMBRE / DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CIUDAD
ALBERTO ARELLANO SAMPER			
ANDRES ARELLANO SAMPER			

DURACIÓN: CIENTO VEINTE (120) meses

CANONES

FORMA DE PAGO VENCIDO

Contrato Leasing financiero Inmobiliario Parte I

TIPO DE CANON VARIABLE
 PERIODO DE PAGO MENSUAL
 PERIODO DE VARIACIÓN MENSUAL

CANON(ES) EXTRAORDINARIO(S):

VALOR: VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS (\$25.418.000,00)
FECHA DE PAGO 24 - 01 - 2020

VALOR: XX (\$XX) FECHA DE PAGO XX

VALOR: XX (\$XX) FECHA DE PAGO XX

VALOR DE EL(LOS) BIEN(ES): SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$695.000.000,00)

VALOR DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS (\$6.695.820,00)

COSTO FINANCIERO: Los cánones variables del presente contrato incluyen un Costo Financiero equivalente al IBR nominal plazo tres (3) meses (en adelante "IBR") publicado por el Banco de la República Adicionado en SIETE PUNTO CINCO puntos nominales trimestre vencido (IBR+7.5 T.V.), de acuerdo con el ítem denominado "Periodo de Variación" de las Condiciones Generales del presente contrato, el Costo Financiero se ajustara teniendo en cuenta la IBR vigente el día anterior a la fecha de inicio de cada periodo de variación, la cual corresponde a la publicada por el Banco de la Republica, Adicionado en el mismo número de puntos porcentuales anteriormente indicados. El IBR es una tasa de interés de referencia de corto plazo denominada en pesos colombianos, que refleja el precio al que los bancos están dispuestos a ofrecer o a captar recursos en el mercado monetario.

REDESCUENTO / LINEAS DE CREDITO / COFINANCIACIÓN NO**AJUSTE AL COSTO FINANCIERO:**

Tratándose de operaciones de redescuento o línea de crédito FINAGRO o siempre que el presente contrato pueda ser considerado como sustitutivo de inversión obligatoria en título de desarrollo agropecuario, el Costo Financiero será menor y equivalente al IBR Adicionado en XX puntos porcentuales nominales trimestre vencido (IBR+ XXX T.V.).

Tratándose de operaciones de redescuento o línea de crédito Bancoldex el nuevo costo financiero será equivalente al costo de los recursos desembolsados por Bancoldex a EL BANCO adicionado en XX puntos porcentuales nominales trimestre vencido.

TASA DE INTERES PARA ANTICIPOS: la tasa de Interés sobre los desembolsos que se realicen por concepto de anticipos será: (IBR(+ NUEVE PUNTO CINCO(9.5) T.V.) . Para la tasa IBR será la que publique el Banco de la República el día anterior a la fecha de inicio de cada período de variación.

COSTO FINANCIERO EN TERMINOS DE TASA EFECTIVA: El costo financiero para el primer canon equivale a una tasa efectiva anual del 12,16 %.

SANCIÓN POR DESISTIMIENTO: XX (\$XX)

COMISIÓN:

LA DESCRIPCIÓN DETALLADA Y/O ESPECIFICA DE EL(LOS) BIEN(ES). Se encuentra contenida en el(los) siguiente(s) documento(s):

ESCRITURA PÚBLICA No.	OTORGANTE	FECHA
1844	ALBERTO ARELLANO SAMPER ANDRES ARELLANO SAMPER	12 - 12 - 2019

EL LOCATARIO autoriza al BANCO a diligenciar los espacios en blanco del presente ítem según conste en tal(es) documento(s).

FECHA DE INICIACIÓN: 24 - 01 - 2020

FECHA DE TERMINACIÓN: 24 - 01 - 2030

FECHA DE PAGO PRIMER CANON: 24 - 02 - 2020

FECHA DE PAGO DE LA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN: 24 - 01 - 2030

VALOR DEL PRIMER CANON VARIABLE:
NUEVE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$
9.394.786)

El costo financiero del primer canon corresponde al IBR vigente el día anterior a la "Fecha de Iniciación" prevista en las Condiciones Generales del presente contrato, adicionado en el número de puntos nominales señalados en el ítem denominado "Costo Financiero".

VALOR DEL CANON FIJO XX (\$ XX)

Los cánones fijos previstos en este contrato incluyen un costo financiero equivalente al XX % Efectivo Anual

EL(LOS) LOCATARIO(S) autoriza(n) a EL BANCO diligenciar los espacios en blanco atrás referidos, conforme a las instrucciones previstas en el clausulado general del presente contrato.

ESPACIO EN BLANCO

PARTE II. CLAUSULADO GENERAL
CONTRATO DE LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO NÚMERO 180-134726

PRIMERA: OBJETO.- EL BANCO entrega a título de leasing o arrendamiento financiero con opción de compra a EL LOCATARIO y este recibe de aquel como cuerpo cierto, el(los) bien(es) que se indica(n) en el ítem denominado "Bien(es) Objeto del Contrato" de las condiciones generales del presente contrato, bien(es) que EL BANCO adquiere de conformidad con la solicitud realizada por EL LOCATARIO, por lo que EL BANCO no asume responsabilidad alguna relacionada con: a.) La idoneidad o características de el(los) bien(es), ni por sus calidades técnicas o de funcionamiento. EL BANCO no se hace responsable por los defectos físicos o vicios ocultos de el(los) bien(es), que lo(s) afecte(n) total o parcialmente, habida consideración de que éste(os) fue(ron) adquirido(s) de el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) debidamente seleccionado por EL LOCATARIO, dado que son el(los) proveedor(s), fabricante(s) y/o constructor(es) el(los) único(s) responsable(s) de la calidad, estado, condiciones y especificaciones de el(los) bien(es). b.) La turbación legal que llegare a sufrir EL LOCATARIO en la tenencia de el(los) bien(es), salvo que la misma provenga de un acto injustificado de EL BANCO. Se entiende por turbación legal en la tenencia de el(los) bien(es), la que provenga de cualquier disposición, acto administrativo o providencia judicial expedida por autoridad competente, que prive a EL LOCATARIO del uso y goce de el(los) bien(es). c.) Por los daños o perjuicios que con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, pudieren causarse a las personas o los bienes de terceros, por cuanto dicha responsabilidad recae exclusivamente en cabeza de EL LOCATARIO. Si en virtud de disposición legal, acto administrativo o providencia judicial emanados de autoridad competente, EL BANCO debiera en razón a su condición de propietario de el(los) bien(es), indemnizar a terceros por concepto de daños o perjuicios causados con el(los) bien(es) o por razón de su tenencia, EL LOCATARIO se obliga para con EL BANCO a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dicho concepto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro de EL BANCO a EL LOCATARIO. La mora en el pago de la suma indicada, hará exigible la pena por incumplimiento establecida en el presente contrato a cargo de EL LOCATARIO. La negativa o renuencia de EL LOCATARIO al pago de la suma de dinero a que se hace referencia en este literal será causal para la terminación del contrato y la exigencia a EL LOCATARIO de la pena por incumplimiento. En todo caso en el que EL BANCO sea demandado por terceros por concepto de responsabilidad civil por daños causados por el(los) bien(es), EL LOCATARIO se obliga a correr con los gastos de defensa de EL BANCO en los respectivos procesos así como hacerse parte dentro de los mismos y a asumir exclusivamente las consecuencias económicas de las resultas del juicio. d.) Por la entrega oportuna del(los) bien(es) y en el lugar requerido por EL LOCATARIO, toda vez que esta responsabilidad recae exclusivamente en el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s) por EL LOCATARIO, quien(es) será(n) el(los) único(s) responsable(s) por cualquier demora, retardo o incumplimiento de la entrega del(los) bien(es) objeto de este contrato. Desde este mismo momento EL LOCATARIO libera de cualquier responsabilidad a EL BANCO relacionada con los anteriores conceptos. EL LOCATARIO no podrá dar por terminado o desistir de la operación de leasing aquí convenida por el incumplimiento o cumplimiento deficiente de las obligaciones asumidas por de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) tales como la obligación de entrega y/o de garantías de el(los) bien(es). e.) El conocimiento, idoneidad, transparencia y profesionalismo de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) elegido por EL LOCATARIO, quien declara conocer que las actividades realizadas por el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) así como sus recursos no provienen de actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o de cualquier norma que lo modifique o adicione, en consecuencia EL LOCATARIO será responsable de la vinculación que para el desarrollo del objeto del presente contrato EL BANCO realice con el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s).

SEGUNDA: ENTREGA.- La entrega de el(los) bien(es) objeto del presente contrato será realizada por EL BANCO directamente o a través de tercero(s) designado(s) por EL BANCO para la entrega, entre estos el(los) de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) (es), de el(los) bien(es), siempre y cuando dicho(s)

bien(es) sea(n) suministrado(s) oportunamente por el(los) proveedor(es), fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s). La suscripción de EL LOCATARIO del Acta de Entrega y/o de cualquier otro documento que acredite la entrega, será prueba suficiente del recibo a satisfacción de el(los) bien(es). **PARAGRAFO PRIMERO:** En el evento en que la entrega de el(los) bien(es) sea realizada por el(los) proveedor(es), fabricante(s) y/o constructor(es), EL LOCATARIO se obliga a informarle a EL BANCO dicho recibo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de entrega. Si EL LOCATARIO dentro del plazo aquí previsto no manifiesta inconformidad alguna, se entenderá que ha recibido el(los) bien(es) objeto del presente contrato a entera satisfacción. Si dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes previstos en el presente párrafo se presentare un siniestro estando pendiente la obligación de EL LOCATARIO de informar el recibo de el(los) bien(es) entregado(s), el pago por tal siniestro estará a cargo de EL LOCATARIO de manera que EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondieran directamente sufragadas por parte de EL LOCATARIO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, el pago de el(los) cánones que realice EL LOCATARIO en cumplimiento del presente contrato, será prueba suficiente del recibo a satisfacción de el(los) bien(es) aún cuando EL LOCATARIO no haya informado o acreditado el recibo de el(los) bien(es). **PARAGRAFO TERCERO:** El recibo de el(los) bien(es) faculta a EL BANCO para diligenciar la "fecha de iniciación" prevista en las Condiciones Generales del presente contrato y por tanto la causación de los cánones. Asimismo, por medio de la firma del presente contrato, EL LOCATARIO autoriza expresamente a EL BANCO para que una vez surtida la Entrega del(los) bien(es), se dé inicio a la operación de Leasing en las condiciones acordadas. **PARAGRAFO CUARTO:** EL LOCATARIO se obliga a recibir la(s) entrega(s) parcial(es) que se realice(n) de el(los) bien(es), sin que dichas entregas sean consideradas como incumplimiento de EL BANCO, evento en el cual EL BANCO liquidará este contrato en forma proporcional al valor del(los) bien(es) entregado(s) dando inicio a la correspondiente causación de cánones. EL LOCATARIO tendrá a su cargo cualquier suma que se causare por concepto de bodegaje, transporte, instalación, entre otros sin limitación, del(los) bien(es) objeto del presente contrato.

TERCERA: ELECCIÓN DEL(LOS) BIEN(ES).- EL LOCATARIO manifiesta: 1. Que ha escogido tanto el (los) bien(es) que desea tomar por leasing para su propio uso, como el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) que lo suministra(n), declarando que conoce y acepta el estado físico, jurídico, tributario, fiscal y económicos de el(los) mismo(s) incluyendo en dicho conocimiento los servicios públicos, de administración, vigilancia y/o propiedad horizontal, con lo que cuenta el(los) bien(es) así como el estado de cuenta de los mismos. Igualmente EL LOCATARIO declara conocer y aceptar la(s) reglamentación(es) a la que está(n) sometido(s) el(los) bien(es) en materia de urbanismo, medio ambiente, ordenamiento territorial, destinación, uso de suelos, entre otros, sin limitación. 2. Que el(los) bien(es) objeto de este contrato es (son) de su entera satisfacción y es (son) el(los) que solicitó en leasing. Teniendo en cuenta lo anterior EL LOCATARIO exonera a EL BANCO de toda responsabilidad por la idoneidad del(los) bien(es), condiciones de uso, destinación, funcionamiento, cualidades físicas, defectos de construcción y/o estructurales, vicios ocultos, pasivos ambientales, así como lo relacionado con la licencias de construcción y las obligaciones derivadas de las mismas sin exclusión alguna. Por lo anterior, cualquier reclamo basado en las causas anteriores, deberá ser presentado directamente por EL LOCATARIO a el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) como quiera que EL LOCATARIO asume como propias las consecuencias jurídica y económica derivadas de dichas condiciones, exonerando de toda responsabilidad a EL BANCO. **PARAGRAFO:** EL LOCATARIO conoce y acepta que EL BANCO al momento de la suscripción del presente contrato desconoce la situación física, jurídica, fiscal y tributaria de el(los) bien(es), puesto que se encuentra pendiente la realización del correspondiente estudio de títulos y/o de tradición de el(los) bien(es). No obstante lo anterior, EL LOCATARIO reitera a EL BANCO su voluntad de celebrar el negocio de leasing contenido en el presente documento sobre el(los) bien(es) objeto del mismo, aclarando que si como resultado del estudio de títulos y/o tradición así como de cualquier circunstancia previa a la adquisición de el(los) bien(es) por parte de EL BANCO, surge algún impedimento o

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

circunstancia que impida la adquisición de el(lo) bien(es) por parte de **EL BANCO**, a juicio de éste, el presente contrato se resolverá y serán de cargo de **EL LOCATARIO** los gastos, costos y en general toda suma de dinero que **EL BANCO** hubiere asumido con ocasión al presente leasing, al estudio de títulos de el(los) bien(es), entre otros, sin limitación, sumas que **EL LOCATARIO** asume como propias y se obliga a reintegrarle a **EL BANCO**, renunciando a realizar cualquier reclamación con ocasión a las mismas. Para las sumas previstas en el presente parágrafo se aplicará lo dispuesto en la cláusula de anticipos del presente contrato.

CUARTA: TERMINO VIGENCIA Y PLAZO. - La vigencia del presente contrato está comprendida dentro de la fecha de suscripción del mismo y la fecha en la cual **EL LOCATARIO** cancele y cumpla todas las obligaciones a su cargo y se encuentre a paz y salvo por todo concepto con el **BANCO**. La duración de este contrato será la que aparece consignada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Duración". Su fecha de iniciación es la que aparece señalada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Fecha de Iniciación". Su fecha de terminación es la que aparece señalada en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Fecha de Terminación". **EL LOCATARIO** autoriza a **EL BANCO** para diligenciar los espacios en blanco correspondientes a la fecha de iniciación y terminación del presente contrato, fecha de pago del primer canon, fecha de ejercicio de la opción de adquisición del presente contrato, conforme a las siguientes instrucciones: a) La fecha de iniciación corresponderá a la fecha de entrega del bien descrito en el ítem de las condiciones generales del presente contrato, denominado "Bien(es) Objeto del contrato" b.) La fecha de pago del primer canon corresponderá a la fecha en que se cumpla el primer período de pago, conforme a lo establecido en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Período de Pago", contado desde la fecha de entrega del bien indicada en el literal anterior c.) La fecha de terminación y fecha de pago de la opción de adquisición corresponderán a la fecha en que se cumpla la duración prevista para el leasing conforme a lo establecido en el ítem de las condiciones generales del contrato denominado "Duración", contado desde la fecha de entrega de el(los) bien(es) objeto del leasing. Fechas que **EL LOCATARIO** se obliga a cumplir y que acepta desde este mismo momento. El no aviso por parte de **EL BANCO** de la fecha de iniciación no exime a **EL LOCATARIO** de la cancelación oportuna de los cánones de arrendamiento a los que se refiere este contrato. El término del contrato podrá ser variado con el consentimiento expreso de las partes. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL LOCATARIO** podrá dar cumplimiento total a este contrato en forma anticipada. Para ejercer dicha facultad, **EL LOCATARIO** informará por escrito a **EL BANCO**, quien establecerá el valor total del contrato, liquidando a valor presente los cánones pendientes de pago y la opción de adquisición, utilizando para ello la tasa correspondiente a la facturación del último canon. Estos valores serán calculados a la fecha del pago anticipado. No obstante junto con la liquidación anotada, **EL LOCATARIO** se obliga a cancelar a **EL BANCO** el valor consignado en el presente contrato como sanción por pago anticipado, a manera de indemnización por la terminación anticipada, siempre y cuando la misma sea exigible bajo los parámetros establecidos en la ley 1555 de 2012 y/o en las nomas que la modifiquen y/o sustituyan.

QUINTA: CANON.- CANON EXTRAORDINARIO. **EL LOCATARIO** se obliga a efectuar el pago del canon extraordinario por el valor y en la fecha indicada en el ítem denominado "Canon Extraordinario" de las condiciones generales del presente contrato. El no pago será causal de terminación del contrato y sobre el mismo se liquidarán intereses de mora a la tasa máxima moratoria permitida por la ley. Este pago deberá hacerse sin perjuicio del cumplimiento de las restantes obligaciones previstas en el contrato, siempre que se hubiese pactado.

CANONES ORDINARIOS. **EL LOCATARIO** se obliga a pagarle al **BANCO** cánones ordinarios en la periodicidad prevista en el ítem de las Condiciones Generales denominado "Período de Pago", los cuales se liquidarán conforme a lo indicado a continuación:

El valor del primer canon variable que deberá cancelar **EL LOCATARIO**, será el producto de aplicar la siguiente fórmula:

$$R = \left[\frac{V * i}{(1 - (1 + i)^{-n})} \right] - \left[\frac{O * i}{((1 + i)^n - 1)} \right]$$

R= Valor del primer canon

V = Es la suma total de dinero prevista en el ítem denominado "Valor del(los) bien(es)" menos el Valor del ítem denominado "Canon Extraordinario"

i= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Período de Pago", "Forma de Pago" y "Período de variación", equivalente al costo financiero indicado en el ítem denominado "Costo Financiero" con el IBR mencionado en el ítem denominado "Valor del Primer Canon".

O = Es la suma prevista en el ítem denominado "Valor de la Opción"

n= Número de cánones totales del contrato de acuerdo con la periodicidad y plazo establecidos en los ítems denominados "Período de Pago" y "Duración del Contrato" respectivamente.

Para el cálculo del siguiente de los cánones variables a partir del canon vigente y hasta la fecha prevista en el ítem denominado "Fecha de Terminación", el canon corresponderá a aquel calculado, en el

$$\left[C * \left(\frac{1 - (1 + d)^{-n}}{d} \right) + \frac{O}{(1 + d)^n} - O \right] * \left[\frac{d_1}{1 - (1 + d_1)^{-n}} \right] + O * d_1$$

momento de la variación conforme el numeral denominado "Período de Variación", con base en la aplicación de la fórmula que se indica a continuación:

Dónde:

C= Valor del canon vigente

d= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Período de Pago", "Forma de Pago" y "Período de variación", equivalente al costo financiero del canon vigente.

d1= Corresponde a la tasa periódica según la periodicidad, variación y forma de pago señalada en los ítems denominados "Período de Pago", "Forma de Pago" y "Período de variación", equivalente al costo financiero del respectivo período de variación de acuerdo a lo indicado en el ítem denominado "Costo Financiero".

O = Es la suma prevista en el ítem denominado "Valor de la Opción"

n= Número de cánones faltantes de acuerdo con la periodicidad y plazo establecido en los ítems denominados "Período de Pago" y "Duración del Contrato" respectivamente.

EL LOCATARIO deberá efectuar el pago de los cánones en los días establecidos para su cancelación, contados a partir de la fecha de pago del primer canon. En caso de canon variable, el **BANCO** informará el valor del canon a través del envío del recordatorio y/o extracto informativo a la dirección registrada por **EL LOCATARIO**, sin perjuicio de las consultas que **EL LOCATARIO** adelante a través de los medios personales, telefónicos y/o electrónicos habilitados por **EL BANCO** para tal fin. La no remisión del extracto informativo y/o recordatorio de pago no será causal para no efectuar el pago. El canon del contrato no sufrirá modificación en caso de deterioro gradual de el(los) bien(es), pues tal deterioro, de producirse, no altera las obligaciones de **EL LOCATARIO** frente a el **BANCO**. De igual manera, la obligación de pagar los cánones a cargo de **EL LOCATARIO** no terminará por el hecho de cesar temporal o definitivamente, por cualquier causa, el funcionamiento o disfrute del(los) bien(es) objeto del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL LOCATARIO** deberá efectuar el pago de todos y cada uno de los cánones, en los días estipulados para su cancelación. Si este no fuere día hábil, el pago deberá producirse el día hábil inmediatamente siguiente. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El no pago oportuno de un canon causará a cargo de **EL LOCATARIO** una multa diaria por mora, liquidada sobre el valor adeudado por canon o cánones, de acuerdo con la tasa de interés moratoria máxima permitida por la ley. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la facultad del **BANCO** de dar por terminado el contrato y de exigir el pago de la pena por incumplimiento estipulada en este contrato. La tolerancia del **BANCO** para recibir cánones pagados con atraso, no implicará prórroga ni novación de las obligaciones aquí estipuladas. **PARÁGRAFO TERCERO: EL LOCATARIO** autoriza para que todo pago que **EL LOCATARIO** haga al **BANCO**, tenga el siguiente orden de imputación: 1. A lo adeudado por **EL LOCATARIO** por concepto de gastos, deudores, transporte, avalúos, o gastos por capturas o de orden judicial, timbres, impuestos, multas o sanciones, derechos notariales y de registro, seguros a su cargo, derivados del presente contrato o cualquier acto, obligación, contrato u operación de crédito

suscrita por EL LOCATARIO a favor del BANCO 2. A los intereses de mora y sanciones causados en el presente contrato y/o cualquier otro contrato y/o título de deuda y/u otro(s) documento(s), derivados de cualquier acto, contrato u operación de crédito suscrita por EL LOCATARIO a favor del BANCO. 3. A los cánones y/o cuotas ya vencidas de cualquier operación de leasing o arrendamiento sin opción de compra u operación de crédito a cargo de EL LOCATARIO y a favor del BANCO 4. A las opciones de adquisición vencidas respecto de cualquier contrato de leasing financiero suscrito con EL BANCO a criterio de éste. En el evento de encontrarse vencidas varias obligaciones a la fecha del pago. Cualquier pago efectuado se aplicará en primer término a las obligaciones vencidas de más reciente celebración y con preferencia a discreción de EL BANCO a las operaciones de crédito suscrita por EL LOCATARIO a favor del BANCO. **PARÁGRAFO CUARTO:** Todo abono extraordinario que realice EL LOCATARIO será abonado al saldo del contrato previa cancelación de cualquier concepto adeudado por EL LOCATARIO y a favor del BANCO. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL LOCATARIO acepta su obligación de cancelar los saldos de obligaciones a su cargo cuando EL BANCO se los presente, no obstante que de manera previa por error se le haya expedido un paz y salvo o un estado de cuenta distinto.

SEXTA: OBLIGACIONES DE EL BANCO.- EL BANCO, en la medida que EL LOCATARIO haya cumplido y esté cumpliendo este contrato, se obliga a 1.- Permitir el uso y goce de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, durante el plazo previsto, siempre que EL LOCATARIO este cumpliendo debidamente sus obligaciones 2.- Librar a EL LOCATARIO de toda perturbación ilegítima en el goce de el(los) bien(es) dado(s) en LEASING, siempre que aquella fuese imputable directamente a EL BANCO. 3.- Tratándose de indemnizaciones recibidas por EL BANCO para efectuar reparaciones parciales, EL BANCO podrá entregarlas a EL LOCATARIO si las obligaciones a cargo de EL LOCATARIO se encuentran puntualmente atendidas. Las reparaciones serán efectuadas bajo la instrucción y dirección de EL BANCO. 4.- Conceder a EL LOCATARIO, la tenencia de el(los) bien(es) objeto de este contrato, a título de leasing, y por tanto, permitir el uso y goce de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, siempre que EL LOCATARIO esté cumpliendo debidamente sus obligaciones. 5.- Al vencimiento del término, hacerle transferencia a EL LOCATARIO del derecho de dominio y posesión sobre el(los) bien(es) materia de este contrato en los términos previstos en la cláusula denominada Opción de Adquisición, en el evento de que éste decida hacer uso de la referida opción de adquisición Lo anterior implica necesariamente, el cumplimiento del contrato y de EL LOCATARIO. 6.- Ceder, sin responsabilidad alguna de su parte, a favor de EL LOCATARIO todos los derechos y acciones que le correspondan como compradora de el(los) bien(es) acá descrito(s) derivados del contrato de compraventa. La cesión aquí prevista se entiende perfeccionada con la suscripción del presente contrato y en consecuencia, EL LOCATARIO queda expresamente facultado para ejercer directamente ante el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), toda acción o reclamación que pudiere derivarse de la evicción y los vicios redhibitorios de el(los) bien(es) objeto del contrato.

SÉPTIMA: DERECHOS DE EL BANCO.- EL BANCO tendrá derecho en cualquier momento y cuantas veces lo desee, a realizar visitas de inspección de el(los) bien(es) objeto del contrato y/o recomendar por escrito medidas para prevenir su deterioro. La desatención de tales recomendaciones, dará derecho a EL BANCO para terminar unilateralmente este contrato haciéndose exigible la pena que estipula este contrato.

OCTAVA: OBLIGACIONES DEL LOCATARIO.- EL LOCATARIO en su condición de legítimo tenedor de el(los) bien(es) objeto del presente leasing además de las obligaciones relacionadas en el presente contrato se obliga a: 1.- Recibir el(los) bien(es) en la oportunidad exigida por EL BANCO y tomar a su cargo los derechos, gastos y costos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de adquisición de el(los) bien(es), así como los impuestos, gastos y costos que se causen por la tradición, registro y anotación de la referida adquisición en el(los) correspondiente(s) folio(s) de matrícula conforme a las disposiciones legales vigentes que rigen la materia. 2.- EL LOCATARIO se obliga a entregar a EL BANCO en un término máximo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha del suscripción de la escritura pública de adquisición de el(los) bien(es) los siguientes documentos: a.) La primera copia de la escritura pública de adquisición de el(los) bien(es) en favor de EL BANCO,

b.) El(los) certificado(s) de tradición y libertad de el(los) bien(es) en el(los) que conste que la propiedad de el(los) mismo(s) está a nombre de BANCO DE OCCIDENTE. c.) Los correspondientes recibos que acrediten el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones y contribuciones que afecten el(los) bien(es). 3.- Prestar la atención necesaria para la conservación y el mantenimiento que requiera el(los) bien(es) mientras se encuentren bajo su responsabilidad. 4.- Proteger el(los) bien(es) de todo daño que pueda sufrir durante el tiempo que se encuentre en su poder y bajo su responsabilidad. EL LOCATARIO responderá en todos los casos por la pérdida o deterioro del(los) bien(es) 5.- Acatar y dar debido cumplimiento a las recomendaciones de EL BANCO y/o el asegurador para evitar el deterioro de el(los) bien(es), evitar las pérdidas o disminuir la probabilidad de su ocurrencia. 6.- Pagar a EL BANCO el valor de las primas que éste hubiere cancelado por causa de los contratos de seguros necesarios para amparar todos los riesgos previstos en este contrato, así como contratar, pagar, remitir y mantener siempre vigente durante la vigencia de la presente operación de leasing, las pólizas de seguros y/o las renovaciones necesarias para amparar todos los riesgos previstos en este contrato. 7.- Adelantar el mantenimiento y las reparaciones de el(los) bien(es). 8.- Dar aviso por escrito a la menor brevedad a EL BANCO sobre la ocurrencia de daños en el(los) bien(es) a fin de permitirle, si lo desea, supervisar la reparación. 9.- Dar aviso a EL BANCO por escrito, de inmediato, sobre cualquier proceso judicial o administrativo en que se vea(n) involucrado(s) el(los) bien(es) objeto del contrato 10.- Asumir el pago de todos los gastos de funcionamiento, conservación, responsabilidad por daños o pérdidas, mantenimiento, seguros, multas, impuestos, tasas, contribuciones, pago de servicios públicos, pagos de administración, vigilancia y/o gastos de propiedad horizontal y demás cargos que afecten en el presente o en el futuro el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 11.- Asumir el pago o reembolso de todos aquellos gastos que hubiere tenido que desembolsar EL BANCO para proceder al secuestro de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. 12.- Emplear el(los) bien(es) únicamente para las labores, usos, destinación y funcionamiento para las cuales se encuentra(n) habilitado(s) y/o autorizado(s) conforme a la(s) reglamentación(es) a la que está(n) sometido(s) el(los) bien(es) en materia de urbanismo, medio ambiente, ordenamiento territorial, destinación, uso de suelos, ente otros. 13.- Asumir la total responsabilidad por los daños que se causen a terceros con o por causa de el(los) bien(es) como quiera que tiene su dirección, manejo y control. 14.- Dar aviso oportuno por escrito a EL BANCO, a la menor brevedad, sobre la ocurrencia de cualquier problema que pueda poner en riesgo el pago oportuno de las obligaciones previstas en el presente contrato. 15.- Dar cumplimiento oportuno y en debida forma, de las obligaciones en materia de propiedad horizontal y disposiciones tributarias y/o fiscales respecto o con ocasión del(los) bien(es) dado en leasing, conforme a lo dispuesto en el presente contrato y a las disposiciones legales vigentes y futuras que rigen la materia. 16.- Cancelar oportunamente todos los costos, gastos e impuestos que demande la legalización, desarrollo, cumplimiento o cobro de este contrato. 17.- Reembolsarle a EL BANCO todas las sumas de dinero incluidos los gastos, costos y honorarios, que EL BANCO hubiere pagado como consecuencia de cualquier trámite procesal en el que haya sido condenado judicial o administrativamente o si decidió extrajudicialmente pagar suma alguna de dinero. EL LOCATARIO deberá realizar el referido reembolso, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de la correspondiente cuenta de cobro de EL BANCO a cargo de EL LOCATARIO. 18.- Entregar en forma periódica y por lo menos anualmente la totalidad de los soportes documentales que la ley y las Entidades Estatales exijan, y como mínimo remitir debidamente actualizada la totalidad de la información financiera y comercial presentada al momento de solicitud del presente contrato, en forma veraz y verificable. 19.- Adoptar todas las medidas que sean precisas, necesarias o convenientes para contribuir al reconocimiento de la propiedad de EL BANCO de el(los) bien(es) 20.- Enviar a EL BANCO durante los dos (2) primeros meses de cada año de vigencia del contrato, copia auténtica del recibo en que conste el pago de los impuestos, contribuciones, tasas y demás cargos que afecten el(los) bien(es). 21.- Acordar con el (los) proveedor(es), constructor(es) y/o fabricante(s) las garantías de calidad de el(los) bien(es) así como su plazo y demás condiciones. EL LOCATARIO será el único responsable de gestionar la debida reclamación con el (los) proveedor(es), constructor(es) y/o fabricante(s) de tales garantías así como adelantar por su cuenta y cargo cualquier trámite o gestión para hacer efectiva tales garantías. 22.- Conservar el(los) bien(es) y restituirlo(s) en las mismas condiciones, salvo el deterioro natural por su goce y uso legítimo en los términos y condiciones establecidas en

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

este contrato. **23.-** Ejercitar todos los recursos y oponerse a que el(los) bien(es) dado(s) en LEASING sea(n) afectado(s) por gravamen(es), embargo(s), secuestro(s), decomiso(s), retención(es), o cualquier otro evento relacionado directa o indirectamente con EL LOCATARIO. **24.-** Dar aviso inmediato a EL BANCO de toda acción intentada por cualquier persona contra el(los) bien(es) dado(s) en leasing o de cualquier hecho que pudiese afectar la propiedad de los mismos. En consecuencia, EL LOCATARIO será responsable de todos los perjuicios que puedan derivarse por tales circunstancias para EL BANCO. Durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato. **25.-** Responder por cualquier deterioro que sufra el(los) bien(es) como consecuencia de descuido o falta de mantenimiento y asumir los riesgos de deterioro o pérdida de el(los) bien(es) que no le sean imputables a EL BANCO. En consecuencia, en cualquier hipótesis de demérito total o parcial de el(los) bienes, EL LOCATARIO deberá cumplir con sus obligaciones hasta el vencimiento del plazo del contrato, sin perjuicio que, si el(los) bien(es) se encontrare(n) asegurado(s). En ningún caso de deterioro podrá haber lugar a reducción alguna del canon de LEASING, ni a devoluciones o descuentos de ninguna naturaleza. **26.-** Ser el único responsable de los daños y de toda clase de perjuicios que se causen a terceros por o con el(los) bien(es) entregado(s) en leasing, de manera que para todos los asuntos relacionados con la responsabilidad civil que frente a terceros puedan originarse en razón a la existencia, uso, goce, explotación o funcionamiento de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. La guarda y custodia material y jurídica de el(los) bien(es), está radicada exclusivamente en cabeza de EL LOCATARIO. **27.-** Pagar, tramitar y mantener vigente sin limitación alguna, todos los permisos, licencias, certificados, impuestos, gravámenes, contribuciones, cuotas, seguros, infracciones, multas, entre otros, requeridos y/o exigidos por las autoridades competentes, por el uso u operación de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. En los eventos en los que sea necesario la suscripción de documentos por parte de EL BANCO, EL LOCATARIO se obliga a solicitar los mismos de manera oportuna y previa a la realización del trámite o asunto respectivo. **28.-** Asumir y cumplir las obligaciones ambientales y la responsabilidad plena y exclusiva derivada de el(los) bien(es), su tenencia, uso, goce y explotación, así como de la destinación que con dicho bien(es) se cumpla. EL LOCATARIO se obliga a preservar el medio ambiente, los recursos naturales y cumplir con las disposiciones legales en materia ambiental, así como acatar las disposiciones que las autoridades competentes le impongan en asuntos de orden ambiental. EL LOCATARIO se obliga a responder y asumir las consecuencias jurídicas y económicas derivada de todo pasivo ambiental que se genere en razón a la existencia, uso, goce, explotación o funcionamiento de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, obligándose a mantener indemne y/o salir en defensa de EL BANCO y responder ante las autoridades o terceros, por cualquier incidente que por los referidos aspectos se vea involucrado EL BANCO y/o el(los) bien(es) objeto del presente contrato. **29.-** Asumir el pago de todos los gastos, costos, multas, honorarios, impuestos y sanciones a cargo de EL BANCO como consecuencia de cualquier trámite y/o proceso de cualquier orden administrativo y/o judicial con ocasión al régimen tributario vigente o futuro en materia del impuesto de delimitación urbana y/o plusvalía de el(los) bien(es) objeto del presente contrato. **30.-** Aportar a EL BANCO cualquier documento necesario para realizar los trámites correspondientes para la efectiva declaración y pago de impuestos incluido el de delimitación. Adicionalmente, EL LOCATARIO se obliga a realizar la entrega a EL BANCO del original de la declaración de el(los) impuesto(s). **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL BANCO podrá cargar al presente contrato incrementando su valor, todas las sumas que llegase a cancelar por concepto de impuestos, multas, sanciones, pagos de administración, vigilancia, propiedad horizontal, servicios públicos, requerimientos administrativos y demás sumas gastos y costos anotados en la presente cláusula, cuando para ello sea requerida por autoridades administrativas y/o judiciales, empresas de servicios públicos y/o propiedades horizontales y/o personas prestadoras de servicios de administración y/o vigilancia, sin que sea necesario para efectuar dichos pagos, contar con decisión en firme en contra de EL BANCO. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL LOCATARIO se abstendrá y en consecuencia le queda prohibido: **1.-** Subarrendar el(los) bien(es) o permitir que un tercero a cualquier título pueda disponer, manejar o explotar el(los) bien(es) sin la previa autorización de EL BANCO. **2.-** Modificar las características del(los) bien(es) su uso y/o destinación

NOVENA: DERECHOS DEL LOCATARIO.- 1. Ceder su posición contractual en el presente contrato y/o el(los) derechos que en virtud

al mismo tenga o llegare a tener, previa aceptación por escrito de EL BANCO. **2.** Recibir una vez iniciado el plazo del presente contrato, la subrogación y/o cesión de los derechos que pudiera tener EL BANCO frente a el(los) constructor(es) fabricante(es) o proveedor(es) de el(los) bien(es), de manera que EL LOCATARIO podrá presentar directamente a dicho(s) constructor(es) fabricante(es) o proveedor(es) cualquier reclamación relacionada con el(los) mismo(s). EL LOCATARIO será responsable de las reclamaciones realizadas en virtud de lo aquí previsto y notificará por escrito a EL BANCO el resultado de las mismas. La subrogación y/o cesión de los derechos aquí prevista en favor de EL LOCATARIO se entenderá perfeccionada con la suscripción del presente contrato.

DÉCIMA: SEGUROS.- EL LOCATARIO se obliga a tomar y pagar oportunamente, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y previamente aceptada por EL BANCO los seguros que se indican a continuación, en los cuales el beneficiario será EL BANCO y el asegurado EL BANCO y EL LOCATARIO: **a)** Los seguros que amparen el(los) bien(es) contra todos los riesgos de pérdida y/o daños imputables a actos del hombre o de la naturaleza y a los riesgos de responsabilidad civil; **b)** Los seguros que amparen el(los) bien(es) contra los riesgos específicos que considere EL BANCO convenientes o necesarios de acuerdo con la naturaleza y propósito del(los) mismo(s);

EL LOCATARIO ha optado por tomar los seguros correspondientes con la Compañía de Seguros señalada en las condiciones generales del presente contrato. Adicionalmente, se obliga, en esta materia a: **1.-** Presentar anualmente a EL BANCO una certificación sobre vigencia del seguro y paz y salvo por concepto del pago de primas del mismo. **2.-** Avisar a EL BANCO la ocurrencia de cualquier siniestro, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su realización. **3.-** Asumir el(los) deducible(s) de manera exclusiva, en el momento que así lo requiera la Compañía de Seguros, conforme este previsto en la(s) póliza(s) respectivas. Para este propósito EL LOCATARIO autoriza compensar tal suma con cualquier concepto a su favor. **4.** Avisar a la Compañía de Seguros y a EL BANCO cualquier cambio que se presente en las condiciones de asegurabilidad, así como el apareamiento, modificación o desapareamiento de los riesgos cubiertos o de nuevos riesgos de tal modo que el(los) bien(es) estén protegidos de la manera más conveniente. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entenderán a cargo de EL LOCATARIO las obligaciones y garantías que por el seguro se impongan al asegurado cuando sea EL LOCATARIO quien esté en posibilidad de cumplirlas. Los efectos de la retención o inexactitud sobre los hechos o circunstancia que pudieran afectar la cobertura a favor de EL BANCO o cualquier otro evento que tenga éste mismo efecto y que fueren ocasionados o imputables a EL LOCATARIO serán indemnizados por éste conjuntamente con el valor de la desmejora que llegare a causar. EL LOCATARIO deberá pagar sobre tal suma los intereses de mora que se liquidarán desde la fecha que el asegurador alegare tales hechos como motivos de excusa, o de reducción. Si no obstante presentarse retención o inexactitud, EL BANCO recibiere la indemnización total, EL LOCATARIO deberá la suma que EL BANCO hubiere tenido que sufragar para obtener el recaudo, incrementada ésta en los valores resultantes de aplicar a cada uno la tasa de interés moratoria máxima permitida por la ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso que la compañía de Seguros no estuviere en obligación de cubrir el siniestro, cualquiera sea la causa, EL BANCO tendrá derecho al pago de las indemnizaciones que le correspondieren directamente sufragadas por parte de EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de pérdidas totales el valor reconocido por la aseguradora será de propiedad de EL BANCO. **PARÁGRAFO CUARTO:** La obligación de pago de los cánones y sus intereses de mora, de haberlos, se mantendrá vigente durante el tiempo que transcurra entre la ocurrencia del siniestro y el pago íntegro de la indemnización a EL BANCO por parte de la Compañía de Seguros o EL LOCATARIO, en el evento previsto en la cláusula anterior. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL LOCATARIO se obliga a contratar los seguros atrás mencionados desde la fecha de suscripción de este contrato, aun cuando el(los) bien(es) no haya(n) sido entregado(s) por el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) EL LOCATARIO deberá pagar cumplidamente las primas que requiera la vigencia de los seguros y deberá acreditar ante EL BANCO el pago oportuno de éstas. El término para acreditar la contratación de los seguros vence el mismo día de suscripción de este contrato, en la contratación inicial de los seguros y durante las renovaciones vence el último día del periodo inmediatamente anterior al que cubra la póliza respectiva. Así si EL LOCATARIO no acredita en los plazos señalados la contratación de los seguros o el pago de las primas, EL BANCO presumirá que no se cumplió con estas obligaciones y se

encontrará facultada para pagar el valor de la prima con el objeto de evitar la cancelación o para tomar un seguro por cuenta y a cargo de **EL LOCATARIO**, entendiéndose que la ejecución de estos actos es una facultad y no una obligación de **EL BANCO**, en tales eventos **EL LOCATARIO** conoce y acepta que la contratación de el(los) seguro(s) y/o el pago de la(s) prima(s) que por cuenta cargo de **EL LOCATARIO** realice **EL BANCO**, tendrá cobertura hasta la fecha de terminación prevista en las Condiciones Generales del presente contrato, siendo obligación de **EL LOCATARIO** la contratación y y/o el pago de la(s) prima(s) hasta la vigencia del presente contrato. En los eventos en que **EL BANCO** asuma la contratación de el(los) seguro(s) y/o el pago de la(s) prima(s), las sumas pagadas por éste serán inmediatamente reembolsadas por **EL LOCATARIO**. La mora en el reembolso generará para **EL LOCATARIO** el pago de una suma equivalente a la tasa máxima que para éste tipo de intereses autoricen las disposiciones legales. **EL LOCATARIO** autoriza a **EL BANCO** para que si éste lo desea así cargue el valor del (los) seguro(s) al del presente contrato a fin de cancelar por cuotas simultáneamente con los cánones. El retardo por parte de **EL LOCATARIO** en el pago del valor de los seguros contratados, sus extensiones, anexos, renovaciones, modificaciones y demás gastos originados en la cobertura de los riesgos, ya sea que estos sean cobrados por **EL BANCO** en su totalidad o dentro del valor de los cánones hará que los valores insolutos causen intereses de mora a cargo de **EL LOCATARIO**, liquidados a la tasa máxima moratoria permitida por la ley. Estas sumas y sus intereses de mora podrán cobrarse ejecutivamente con copia de este contrato o de la contragarantía respectiva. No obstante lo previsto en la presente cláusula, queda entendido que la omisión o incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO** de su obligación de acreditar a **EL BANCO** la celebración de los contratos de seguro y el pago completo y oportuno de las primas necesarias para la vigencia y efectividad de los seguros dentro de los plazos fijados, dará derecho a **EL BANCO** de presumir que **EL LOCATARIO** ha incumplido sus obligaciones en este sentido, y por tanto ante esta circunstancia **EL BANCO** tendrá derecho a dar por terminado este contrato en los términos establecidos en la cláusula décimo primera de este contrato y demás cláusulas concordantes. **PARÁGRAFO SEXTO:** En todos los casos de ocurrencia de un siniestro, **EL LOCATARIO** deberá proceder de acuerdo con el clausulado de la póliza de seguros. En caso de que **EL LOCATARIO** haya incumplido con su obligación de contratar los seguros indicados en la presente cláusula y/o de pagar el valor de las primas, éste deberá indagar ante **EL BANCO** si éste tomo los seguros o pago las primas y en este evento deberá solicitar la copia de la(s) respectiva(s) póliza(s), con el fin de informarse debidamente de las condiciones de la(s) misma(s). **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Toda póliza deberá prever una cláusula de renovación automática y no cancelación, ni modificación de la póliza por parte de la Compañía aseguradora, aún en los casos de no pago de las primas y en los casos previstos en el artículo 1068 del Código de Comercio, sin previo aviso escrito y autorización expresa de **EL BANCO**. **PARÁGRAFO OCTAVO:** En caso que **EL LOCATARIO** incumpla las obligaciones previstas en este contrato a su cargo, en especial las obligaciones de restitución, transferencia, pago de las obligaciones dinerarias incluida el pago del(los) seguro(s), **EL LOCATARIO** conoce y acepta que **EL BANCO** podrá optar por alguna(s) de las siguientes opciones: a) proceder a la cancelación de una cualquiera o de la totalidad de los seguros, b) modificar las coberturas y/o amparo de los seguros, c) abstenerse de pagar las primas de la(s) póliza(s) y/o sus renovaciones poniendo fin a el(los) contrato(s) de seguro. En consecuencia, en los eventos anteriores **EL LOCATARIO** conoce y acepta que el riesgo por el daño o pérdida total o parcial de el (los) bien(es) es de **EL LOCATARIO**, quien deberá pagar a **EL BANCO** los perjuicios en el evento de siniestro. **PARÁGRAFO NOVENO:** Tratándose de persona natural **EL LOCATARIO** se obliga a tomar y a mantener vigente en todo momento un seguro de vida deudores cuyo primer beneficiario sea **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** hasta la concurrencia del valor correspondiente al saldo por amortizar y demás sumas adeudadas por razón del presente contrato las disposiciones establecidas en esta cláusula para los demás seguros son aplicables al seguro de vida, de tal forma que **EL LOCATARIO** se obliga a acreditar ante **EL BANCO** la contratación del seguro, el pago de las primas y la renovación de los seguros, en las mismas condiciones, plazos, con los mismos efectos y las mismas facultades para **EL BANCO** en caso de no tomarse el seguro y/o no acreditarse en los lapsos y términos establecidos. Ocurrido el evento asegurado, se hará efectiva la indemnización y con ella se cubrirá el valor producto de la liquidación que prepare **EL BANCO**. De presentarse alguna diferencia a favor de **EL LOCATARIO**, esta quedará a disposición de los causantes según corresponda. La objeción a indemnizar

basada en inconsistencias presentadas en la declaración de asegurabilidad o por renuencia a la práctica de exámenes médicos, si son solicitados, no implica ninguna responsabilidad de **EL BANCO**. **PARAGRAFO DECIMO:** En el evento en que **EL BANCO** deba realizar giro(s) por concepto de anticipo o desembolso extraordinario con motivo de la adquisición, pago de impuesto, adecuación, mejoramiento, entre otros sin limitación, de el(los) bien(es) requerido(s) en leasing, **EL LOCATARIO** tratándose de persona natural, se obliga de manera previa a tales anticipos y/o desembolsos, a tomar y pagar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y previamente aceptada por **EL BANCO** un seguro de vida que en condiciones similares a las del parágrafo anterior, cubra la totalidad de los montos que **EL BANCO** realice a título de anticipo(s) y/o desembolso(s) extraordinario(s). **PARAGRAFO DECIMO PRIMERO:** En ningún caso, tratándose de el(los) seguro(s) de vida, el valor asegurado podrá ser inferior al valor del saldo del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. - El contrato terminará: 1. Por las causales convencionales o legales. 2. Por el vencimiento del término según se encuentra determinado en las condiciones Generales del presente contrato. 3. Por el incumplimiento de cualquier obligación que directa o indirectamente, conjunta o separadamente, tenga el **LOCATARIO** para con el **BANCO**. En especial por el incumplimiento de las obligaciones de pago a favor del **BANCO**. 4. Por el hecho de pretender gravar o gravar ilegalmente con cualquier clase de cargas o garantías el(los) bien(es) objeto del contrato y en todo caso porque éste(os) se vea(n) afectado(s) por medidas procesales cautelares en desarrollo de hechos extraños al **BANCO**. 5. Por el inicio de cualquier acción judicial o administrativa que involucre el(los) bien(es) objeto de este contrato, siempre que dicha acción comprometa el cumplimiento de las obligaciones del **LOCATARIO** a favor del **BANCO**. 6. Por una o varias de las causales que se indican en los siguientes literales, entendiéndose que éstas son prerrogativas de uso exclusivo y discrecional del **BANCO**: a.) Por disolución o liquidación del **LOCATARIO**, o por el cambio de sus accionistas o socios en una proporción que afecte la composición del capital en más del 50% del mismo. b.) Por ser vinculado el **LOCATARIO** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**, sus socios, accionistas o representante legal por parte de las autoridades competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos evidenciados en la ley, o por ser incluido(s) en listas para el control y prevención de lavado de activos y la financiación del terrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América y la emitida por el concejo de seguridad de las naciones unidas (ONU), o condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible c.) Por variaciones en la situación financiera, jurídica y económica o en el esquema de propiedad o administración, del **LOCATARIO**, que a juicio del **BANCO** ponga en peligro el pago oportuno de las obligaciones adquiridas por el **LOCATARIO** a favor del **BANCO** y aquel no constituya las garantías que el **BANCO** considere conducentes para el adecuado respaldo de las obligaciones así adquiridas. d.) Por falsedad en las declaraciones y/o en los documentos del **LOCATARIO** y/o **DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**, realizadas y/o presentados, con ocasión a la presente operación de leasing y/o con ocasión a cualquier otra operación a cargo de éste(os) y a favor del **BANCO**. e.) Por inexactitud en las declaraciones y/o documentos, realizadas y/o presentados por el **LOCATARIO** y/o **DEUDORES SOLIDARIOS**, con ocasión a la presente operación de leasing y/o cualquier otra operación a cargo de éste(os) y a favor del **BANCO**, de manera que sea de presumir que conociéndose tales inexactitudes el **BANCO** no hubiere celebrado la operación. f.) Porque hayan transcurrido seis (6) meses o más, contados a partir de la firma del presente contrato, sin que se haya(n) concluido la entrega de el(los) bien(es) al **LOCATARIO**. En los eventos previstos en los literales anteriores, sin perjuicio de las demás obligaciones a cargo de **EL LOCATARIO**, éste y **LOS DEUDORES SOLIDARIOS** se obligan a cancelar y/o reintegrarle al **BANCO**, todas las sumas de dinero que por cualquier concepto haya desembolsado el **BANCO** con ocasión a la presente operación de leasing. g.) Tratándose de persona natural, por muerte del **LOCATARIO** y/o de **EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**. En el evento de acaecer la muerte de **EL LOCATARIO**, desde este mismo momento **EL LOCATARIO** autoriza efectuar la restitución del(los) bien(es) dado(s) en leasing por quien tenga en uso, administración y/o disponibilidad el(los) bien(es) objeto del presente contrato. El **BANCO** tendrá el derecho de exigir el pago de las obligaciones a su favor incluyendo los gastos de

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

cobranza a cualesquiera de los herederos del(los) Deudor(es) Fallecido(s), sin necesidad de demandar a todos h.) Por falta de actualización del avalúo del bien dado en garantía. i.) Si la (s) garantía (s) constituida (s) a favor del BANCO sufre (n) desmejora, deterioro o deprecio por cualquier causa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La terminación del contrato, derivada de cualquiera de las circunstancias enumeradas en este contrato o en la ley, hará inmediatamente exigible la sanción por incumplimiento del contrato. Por el pago de esta suma no se entenderá extinguida la obligación principal de devolver el(los) bien(es) y accesorios objeto del contrato, ni afecta previsiones especiales de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL LOCATARIO renuncia a cualquier título y por cualquier causa, al derecho de retención que eventualmente pudiere llegar a tener sobre el(los) bien(es) dado(s) en leasing. **PARÁGRAFO TERCERO:** Obtenida la sentencia judicial de restitución en contra del LOCATARIO, el BANCO se encuentra facultado para disponer del(los) bien(es) objeto del presente contrato

DÉCIMA SEGUNDA: RESTITUCIÓN.- Terminado, resuelto o resciliado por cualquier causa o motivo el presente contrato, salvo en los casos de terminación del leasing por ejercicio y pago de la opción de adquisición, EL LOCATARIO deberá restituir de manera inmediata el(los) bien(es) en buen estado de conservación y funcionamiento salvo su deterioro normal por el uso, entregando el(los) bien(es) a disposición de EL BANCO en los términos y condiciones previstos por éste. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Son de cargo del LOCATARIO todos los gastos y/o costos que demande la restitución, pago de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, gastos e propiedad horizontal, administración, vigilancia y/o seguridad, entre otros sin limitación, gastos que podrá asumir EL BANCO con cargo al LOCATARIO y/o DEUDOR(S) SOLIDARIO(S), quien deberá pagarlos tan pronto le sean cobrados por EL BANCO, reconociendo y cancelando intereses de mora en caso de no atenderse su pago inmediato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La obligación de restitución aquí referida no se entenderá cumplida mientras subsistan obligaciones pendientes a cargo del LOCATARIO. **PARÁGRAFO TERCERO:** Estará a cargo de EL LOCATARIO todo demérito que afecte el valor comercial de el(los) bien(es) como consecuencia de las siguientes circunstancias sin estar limitadas al uso y goce anormales, ilegítimos, accidentales, falta de mantenimiento, mal manejo o indebida utilización, entre otros, de forma tal que no se entenderá cumplida la restitución hasta tanto no sea(n) reparado(s) en su totalidad el(los) bien(es) o pagado a EL BANCO el valor de demérito.

DÉCIMA TERCERA: RENUNCIA A LAS FORMALIDADES DEL REQUERIMIENTO Y MÉRITO EJECUTIVO.- EL LOCATARIO renuncia expresamente a las formalidades del requerimiento para constituirse en mora en caso de retraso, incumplimiento o cumplimiento deficiente de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud del presente contrato y en general a todo tipo de requerimiento. Las partes reconocen y aceptan que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de todas, alguna o algunas de las obligaciones de dar, hacer o no hacer que de él se derivan.

DÉCIMA CUARTA: ANTICIPOS.- EL BANCO en virtud del presente contrato podrá entregar a el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) o a quien EL LOCATARIO defina, las sumas de dinero necesarias para la adquisición y entrega de el(los) bien(es) requeridos en leasing por EL LOCATARIO, sumas que quedarán involucradas en el valor de el(los) bien(es). EL LOCATARIO autoriza a EL BANCO para liquidar intereses corrientes a la tasa prevista en el ítem de las condiciones generales del presente contrato denominado "Tasa de Interés para Anticipos", sobre cualquier valor que por anticipo o desembolso extraordinario efectúe EL BANCO con motivo de la adquisición, pago de impuesto, adecuación, mejoramiento, etc. de el(los) bien(es) dados en LEASING, intereses que correrán a cargo de EL LOCATARIO desde la fecha de su desembolso hasta la fecha de corte indicada por EL BANCO. El pago de dichos intereses deberá efectuarlo EL LOCATARIO a EL BANCO dentro de los dos (2) días siguientes a la fecha en que ésta presente la cuenta de cobro respectiva. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si se presenta alguna circunstancia que imposibilite al constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) para ejecutar los actos encaminados al cumplimiento de su obligación, o si se presentase una fuerza mayor o caso fortuito que igualmente imposibilite el cumplimiento de las obligaciones de el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es), EL BANCO queda liberado de toda responsabilidad, obligándose EL LOCATARIO a cancelar a EL BANCO, la totalidad de los gastos y costos que

directa o indirectamente haya incurrido por el proceso de adquisición, construcción o fabricación de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, incluyendo el valor de los anticipos, los intereses de estos, y en general cualquier pérdida, impuestos, derechos, contribuciones, entre otros sin limitación, en los que haya incurrido EL BANCO para la adquisición de el(los) bien(es) requerido(s) en leasing por EL LOCATARIO. En este evento EL BANCO cederá, transferirá o endosará, los documentos, títulos y pólizas en los que conste las obligaciones de el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) en favor de EL LOCATARIO, quedando este como titular de las acciones y derechos que tiene EL BANCO, frente a el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es), pudiendo EL LOCATARIO exigir directamente a el(los) constructor(es), fabricante(s) o proveedor(es) el cumplimiento respectivo o pedir la resolución del contrato con resarcimiento de daños y perjuicios. Los valores que en los eventos descritos adeude EL LOCATARIO a EL BANCO deberán ser cancelados previamente por EL LOCATARIO para que proceda la cesión y/o transferencia de los documentos referidos a EL LOCATARIO, previa terminación del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier causa no iniciare el presente contrato o en el evento en que EL BANCO lo requiera, podrá hacer exigible a EL LOCATARIO la cancelación inmediata de los valores desembolsados más los intereses causados. En caso de mora en el pago de los intereses, EL BANCO se reserva el derecho de no dar inicio al contrato de LEASING con la consiguiente facultad de no entregar el (los) bien(es). **PARÁGRAFO TERCERO:** Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista entre el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) y EL LOCATARIO no libera a este último de la obligación de reembolso del anticipo y sus intereses a EL BANCO.

DÉCIMA QUINTA: SOLIDARIDAD.- Los firmantes, identificados como "Deudores Solidarios", manifiestan que adquieren, conjuntamente con EL LOCATARIO, las obligaciones de pago acá relacionadas en forma solidaria y a favor de EL BANCO **PARÁGRAFO:** Así mismo, las partes declaran que pactan expresamente la solidaridad de LOS LOCATARIOS por activa y por pasiva, de manera que EL BANCO puede satisfacer sus obligaciones y/o demandar sus derechos, de manera individual o conjunta a cualquiera o cualesquiera de ellos, así las cosas, cualquiera de los locatarios podrá exigirle a EL BANCO de manera individual o conjuntas las obligaciones consignadas en este contrato incluyendo la transferencia de el(los) bien(es) a título de leasing con ocasión a la opción de adquisición prevista.

DÉCIMA SEXTA: IMPUESTO DE TIMBRE.- Específicamente en cuanto al pago del impuesto de timbre, EL LOCATARIO se obliga a cancelarlo debida y oportunamente en las fechas estipuladas para el pago del canon. No obstante lo anterior EL BANCO podrá cancelar dicho impuesto, obligándose EL LOCATARIO a reintegrarle las sumas de dinero que por este concepto se viere obligado a pagar. Ante el incumplimiento de esta obligación EL LOCATARIO cancelará intereses de mora liquidados a la máxima tasa legal permitida. **PARÁGRAFO:** Todos los costos, gastos e impuestos que demanden la legalización, desarrollo, cumplimiento o cobro del presente contrato correrán integralmente por cuenta del locatario.

DÉCIMA SEPTIMA: MEJORAS.- Las reparaciones locativas serán de cargo de EL LOCATARIO y en ningún caso serán indemnizadas por EL BANCO. Respecto de las demás reparaciones y mejoras, quedarán de propiedad de EL BANCO, sin lugar a indemnización alguna. No obstante EL BANCO podrá exigir su retiro a costa de EL LOCATARIO. Si EL LOCATARIO efectuare mejoras no necesarias, o instalare adornos o accesorios en el(los) bien(es) aquellos quedarán de propiedad de EL BANCO que en consecuencia, no estará obligada a cancelar a EL LOCATARIO tales mejoras, adornos o accesorios, ni a indemnizar a EL LOCATARIO. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que EL BANCO previa aprobación, realice desembolsos para la realización de mejoras, EL LOCATARIO se obliga de manera irrevocable a que cada uno de los proveedores y/o constructores de las mejoras y/u obras autorizadas o el mismo LOCATARIO, en su caso, expidan la respectiva factura o documento de venta que acrediten las respectivas mejoras u obras en el (los) bien(es), de acuerdo con la ley y conforme a las políticas internas de EL BANCO. Los proveedores y/o constructores, estarán obligados a facturar los valores totales de obra o mejoras, a otorgar pólizas y gestionar eventuales modificaciones a las mismas, a vincularse como proveedores cumpliendo con los requisitos que para el efecto EL BANCO ha previsto, a cumplir con las normas del SARLAFT, a acatar la reglamentación referente a las actas de avance y final de obra y en general, a cumplir con los

procedimientos, políticas y mecanismos por **EL BANCO** estipulados para este tipo de operaciones. No obstante lo anterior, **EL LOCATARIO** declara conocer y aceptar que **EL BANCO** se reserva el derecho a aprobar a dichos proveedores y/o constructores por razones que obedezcan a políticas internas, reglamentación del **SARLAFT** y en general por incumplimiento de los procedimientos y normatividad interna. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL BANCO** se reserva el derecho de otorgar poderes y autorizaciones a **EL LOCATARIO** para la solicitud de licencias urbanísticas ante autoridades competentes, quedando **EL LOCATARIO** expresamente obligado a realizar los trámites correspondientes previa verificación y autorización de **EL BANCO. PARAGRAFO TERCERO:** Las mejoras que se instalen en el(los) bien(es) durante el desarrollo del contrato quedarán incorporados a él y pasarán a ser propiedad de **EL BANCO** sin que **EL LOCATARIO** por ello tenga derecho a compensación, retención, restitución o indemnización alguna. Sea cual sea la modalidad en que se realicen las mejoras sobre el bien, el **LOCATARIO** reconoce y acepta que las mismas son el cien por ciento (100%) propiedad de **EL BANCO**.

DÉCIMA OCTAVA: CESIÓN DEL CONTRATO.- EL BANCO podrá en todo tiempo y sin necesidad de aceptación expresa por parte de **EL LOCATARIO** ceder en todo o en parte el presente contrato. **EL LOCATARIO** y sus deudores solidarios acepta(n) desde ahora dicha cesión y declara que la cesión del contrato que haga **EL BANCO**, en nada modifica la naturaleza y alcance de sus obligaciones emanadas del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA: INCUMPLIMIENTO.- EL LOCATARIO, quedará sujeto a las siguientes sanciones derivadas de su incumplimiento, sin perjuicio de las demás que hayan sido convenidas en el presente contrato: **A)-** Por mora en el pago de uno cualquiera de los cánones de **LEASING** en la cual incurre por el solo retardo, sin necesidad de requerimiento o en general por el incumplimiento de cualquier obligación de orden dinerario, **EL LOCATARIO** pagará a **EL BANCO** intereses moratorios liquidados a la tasa de interés moratoria más alta autorizada por la ley, durante todo el tiempo en que permanezca en mora y hasta el pago total de sus obligaciones y sin perjuicio de aplicar la sanción a que hace referencia el siguiente literal, a criterio de **EL BANCO**. Tanto el pago de los cánones como el pago de intereses moratorios podrá hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente documento presta mérito ejecutivo y, **B)-** En caso de incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO** de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, se hará exigible inmediatamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la totalidad de los cánones pendientes de pago, aún los que no se hubieren causado, que **EL LOCATARIO** deberá pagar a **EL BANCO** a título de pena, los cuales se liquidarán con base en la tasa de interés moratoria más alta permitida por la ley para la fecha del incumplimiento o de pago, a elección de **EL BANCO**, pudiendo hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente instrumento presta mérito ejecutivo sin ninguna otra formalidad. **C)-** Por mora en el incumplimiento de la obligación de restituir el bien objeto del presente contrato a cargo de **EL LOCATARIO** a **EL BANCO**, **EL LOCATARIO** debe pagar a este último, a título de pena sin necesidad de requerimiento alguno, una suma de dinero equivalente a un día de canon de leasing por cada día de mora en la restitución del bien a favor de **EL BANCO**. **D.)** Sanción por la terminación anticipada del contrato: Se liquidará a cargo de **EL LOCATARIO** una suma de dinero equivalente al doble del valor del último canon facturado por razón del presente contrato. **E.)** Por el desistimiento del leasing que previamente haya autorizado y/o aceptado por escrito **EL BANCO** y siempre que **EL LOCATARIO** asuma todos los compromisos para con el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), desistimiento en el cual se incurre si con posterioridad a la firma del presente contrato **EL LOCATARIO** decidiera no continuar con el contrato y/o no iniciar la causación de los cánones previstos, **EL LOCATARIO** sin perjuicio de las demás obligaciones previstas a su cargo y en especial de la atención y cumplimiento del total de las obligaciones y/o compromisos asumido(s) a favor de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, pagará al **BANCO** de manera inmediata y sin necesidad de requerimiento alguno, la suma de dinero prevista en el ítem de las Condiciones Generales del presente contrato denominado "Sanción Por Desistimiento", con ocasión a la gestión operativa generada por la estructuración del negocio, los trámites de adquisición, construcción y/o fabricación de el(los) bien(es), giros, negociación y administración de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es), entre otros, sin limitación. Cualquier reclamación, diferencia o similar que exista con el(los) proveedor(s) fabricante(s)

y/o constructor(es) y/o el **BANCO**, no libera a **EL LOCATARIO** de la obligación de pago aquí prevista. **PARAGRAFO: EL(LOS) LOCATARIO(S)** y su(s) deudor(es) solidario(s) declaran que previo a la firma del presente contrato, han sido clara y oportunamente informados por **EL BANCO**, que la obligación de cancelar la sanción contemplada en el literal D) de la presente cláusula, relativa a la Sanción por la terminación anticipada del contrato no será exigible, conforme a los estamentos estipulados en la ley 1555 de 2012 y especialmente: 1) No habrá lugar al cobro de la sanción para aquellas operaciones, que siendo celebradas con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley 1555 de 2012, es decir el 9 de julio de 2012, no superen los OCHOCIENTOS OCHENTA (880) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. 2) En caso que **EL LOCATARIO** tenga varias operaciones de crédito o contratos de leasing con **EL BANCO** que sumadas superen los OCHOCIENTOS OCHENTA (880) salarios mínimos, solamente podrá prepagar sin que se le pueda exigir la sanción por prepago, hasta dicho límite. 3) **EL LOCATARIO** tiene el derecho de decidir la destinación del pago parcial que realice, pudiendo aplicar el mismo, para que se traduzca en una reducción del plazo de la operación, en pago anticipado de cánones o en reducción del valor de la cuota. 4) El leasing habitacional destinado a vivienda familiar, en todos los casos se podrá prepagar total o parcialmente.

VIGÉSIMA: AUTORIZACIÓN.- Autorizo (amos) de manera permanente e irrevocable a **EL BANCO** o a quien represente sus derechos, así como a las matrices, filiales o subordinadas de ésta, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información consulte, solicite, suministre, procese, informe, divulgue y reporte el estado, novedades y referencias a cerca del manejo de mis(nuestras) obligaciones y de mi(nuestros) comportamiento(s) crediticio(s), financiero(s), comercial(es) y de servicios aun proveniente de terceros países, en y ante cualquier banco de datos financieros y/o comerciales y/o de solvencia patrimonial y crediticia que maneje o administre bases de datos con los mismos fines atrás descritos. Igualmente autorizo(amos) a que dichas centrales de información, en su calidad de operador, pongan mi(nuestra) información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre que su objeto sea similar al aquí establecido. Autorizo (amos) también a que **EL BANCO** o quien represente sus derechos, así como a las matrices, filiales o subordinadas de ésta, solicite(n) información sobre mis (nuestra) relaciones comerciales a cualquier persona natural o jurídica con quien(es) las sostenga o haya sostenido. Esta autorización se acogerá en un todo a el(los) reglamento(s) de la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- y/o a el(los) reglamento(s) de cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, así como a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable y la normatividad vigente y futura sobre bases de datos. Los efectos de la presente autorización se entenderán en los mismos términos y condiciones a los terceros a quienes **EL BANCO** efectúe una venta de cartera o una cesión a cualquier título, de las obligaciones a mi cargo.

VIGÉSIMA PRIMERA. PAGARE.- EL LOCATARIO y los Deudores Solidarios, estos últimos en caso de existir, suscribirá(n) como otorgante(s) un pagaré en blanco con carta de instrucción a favor de **EL BANCO**. El pagaré diligenciado será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo, sin ninguna otra formalidad.

VIGÉSIMA SEGUNDA. DESEMBOLSO(S) A FAVOR DE EL(LOS) PROVEEDOR(ES), CONSTRUCTOR(ES) Y/O FABRICANTE(S).- EL LOCATARIO con la suscripción del presente documento y conforme a las disposiciones legales vigentes, en especial las referidas al Gravamen a los Movimientos Financieros, autoriza a **EL BANCO** para que efectúe el(los) desembolso(s) necesario(s) para el(los) pago(s) del precio de adquisición de el(los) bien(es) objeto del presente leasing, a favor de el(los) proveedor(s) fabricante(s) y/o constructor(es) seleccionado(s) por **EL LOCATARIO**

VIGÉSIMA TERCERA: COBRANZA.- EL(LOS) LOCATARIO(S) y EL(LOS) DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S), esto(s) último(s) en caso de existir, manifiesta(amos) que conoce(n) y acepta(amos) las prácticas y políticas de cobranza estipuladas por **EL BANCO**, razón por la cual acepta(n) que estarán a su cargo los gastos de la cobranza prejudicial, los cuales se estiman desde ahora hasta en un 20% del total de las sumas adeudadas por todo concepto, sin perjuicio de cualquier ajuste que en virtud a las prácticas y políticas de cobranza estipule **EL BANCO** conforme a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable y la normatividad vigente y futura que rija la materia.

Contrato Leasing Financiero Inmobiliario Parte II

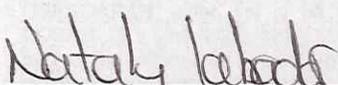
y salvos por impuestos, contribuciones, tasas, levantamiento de pendientes judiciales y/o administrativos, cancelación de embargo etc., dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha de pago de la opción de adquisición prevista. El incumplimiento de la obligación prevista en el presente parágrafo, dará lugar al cobro de la sanción prevista por mora en el cumplimiento de la obligación de restituir el(los) bien(es) objeto del presente contrato, a cargo de **EL LOCATARIO**. **PARAGRAFO DÉCIMO:** EL(LOS) LOCATARIO(S), debidamente facultado(s), imparte(n) instrucción irrevocable al BANCO para que la transferencia a título de leasing de el(los) bien(es) objeto del presente contrato, en los términos previstos en la presente, se realice en favor de los adquirentes y en(los) porcentaje(s) que especifico(amos) en la siguiente relación:

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	PORCENTAJE ADQUISICIÓN ADQUIRENTE	DE POR
CASTELL INGENIEROS S.A.S. NIT. 900.424.938-8	50%	
JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA SAS NIT. 900.349.346-7	50%	

En virtud de la presente instrucción irrevocable de transferencia, EL(LOS) LOCATARIO(S) libera(n) al BANCO DE OCCIDENTE de cualquier responsabilidad que se pueda derivar de la presente instrucción, bien sea por reclamaciones judiciales o extrajudiciales de cualquier persona y bajo cualquier título, obligándose a salir en defensa del BANCO DE OCCIDENTE en todos los casos. La instrucción de transferencia aquí contenida, no compromete ninguna responsabilidad o compromiso adicional a cargo de EL BANCO,

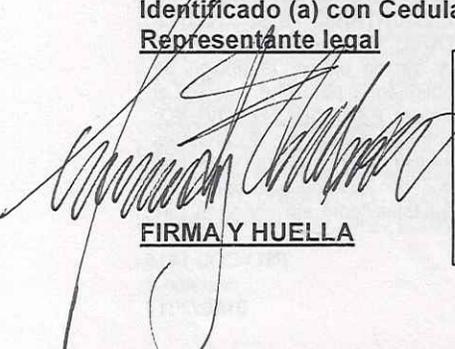
El (los) aquí firmante(s) manifiesta(amos), que de manera previa a la suscripción del presente documento, Banco de Occidente S.A. ha informado el costo financiero, plazo, condiciones de pago anticipado, período de gracia, forma y/o fórmula de liquidación de los cánones, valor de la opción de adquisición, sanciones por incumplimiento, comisiones, recargos, gastos y prácticas de cobranza, obligaciones en materia de seguros y en general toda la información comercial y financiera necesaria para la adecuada comprensión del alcance de los derechos y las obligaciones y los mecanismos que aseguran su eficaz ejercicio. Así las cosas, declaro(amos) que tengo(emos) un entendimiento total de los términos y condiciones de la presente operación y/o producto

Se celebra el presente contrato en la ciudad de BOGOTA D.C. a los TRES (03) días del mes de OCTUBRE del año 2019


BANCO DE OCCIDENTE S.A.
 NIT. 890.300.279-4

EL(LOS) LOCATARIO(S):

CASTELL INGENIEROS S A S
 Con Nit 900.424.938 -8
 Representada Legalmente por
CASTELLANOS OVIEDO FREDY
 Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 79.901.719
Representante legal


FIRMA Y HUELLA



diferente a lo previsto en el presente contrato de leasing ni novación o modificación alguna a las obligaciones previstas en dicho contrato a cargo de **EL(LOS) LOCATARIO(S)** o **DEUDOR(ES) SOLIDARIO(S)**.

TRIGESIMA PRIMERA. CODIGO Y/O CEDULA CATASTRAL. EL LOCATARIO para los fines pertinentes, declara que conoce y acepta la situación jurídica y/o tributaria del inmueble objeto del presente contrato y en especial, la situación actual del código y/o cédula catastral del inmueble y el trámite de adjudicación de cédula catastral independiente que a la fecha informa el proveedor que ha iniciado, razón por la cual exonera al BANCO de toda responsabilidad jurídica o económica derivada de dicha condición y/o trámite y en tal virtud, en su condición de EL LOCATARIO asume de manera exclusiva las consecuencias favorables y desfavorables, jurídicas y económicas de dicho trámite exonerando al BANCO de toda responsabilidad por las resultas de la gestión referida. Si en virtud de disposición legal, acto administrativo y/o providencia judicial, el BANCO debiera pagar suma alguna de dinero por concepto de gastos, honorarios, sanciones, multas, contribuciones, tasas, impuestos, entre otros sin limitación, con o por razón del inmueble y/o los trámites para la individualización del código catastral del bien, EL LOCATARIO se obliga para con el BANCO a reembolsarle la totalidad de la suma pagada por dichos conceptos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro del BANCO. EL LOCATARIO conoce y acepta que la situación actual del código y/o cédula catastral del inmueble y/o el trámite de adjudicación de cédula catastral independiente, no lo exonera de su obligación de pago oportuno de los impuestos, tasas y/o contribuciones sobre el inmueble.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S
Con Nit 900.349.346 -7
Representada Legalmente por
OSORIO ORTIZ JORGE ANDRES
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 7.709.732
Representante legal



FIRMA Y HUELLA



DEUDOR (ES) SOLIDARIO (S)

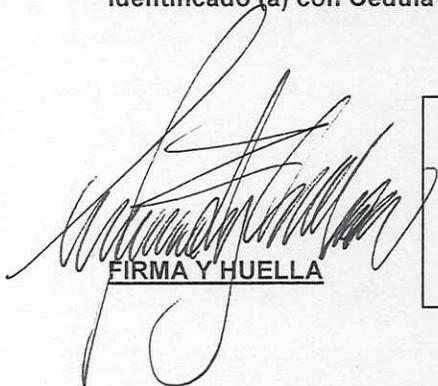
OSORIO ORTIZ JORGE ANDRES
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 7.709.732



FIRMA Y HUELLA



CASTELLANOS OVIEDO FREDY
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 79.901.719



FIRMA Y HUELLA



ESPACIO EN BLANCO



ACTA DE ENTREGA

CONSTANCIA DE RECIBO DE BIEN(ES) INMUEBLE(S)

CRÉDITO O CONTRATO DE LEASING No. 180-134726

EL(LOS) CLIENTE(ES), quien(es) me(nos) identifico(amos) tal como consta al pie de mi(nuestra) firma(s), por medio del presente documento manifiesta(manifestamos), que he(hemos) recibido real y materialmente, y a entera satisfacción el (los) bien (es) que se describe(n) más adelante, inmueble(s) objeto de la financiación del crédito o contrato leasing de la referencia por parte del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.** Por lo cual declaro (amos) conocer y aceptar el estado físico, jurídico, tributario, fiscal y económico del(los) mismo(s) incluyendo entre estos el estado de cuenta de los servicios públicos, cuotas de administración, vigilancia y/o propiedad horizontal. Igualmente declaro(amcs) conocer y aceptar la(s) reglamentación(es) a la(s) que está(n) sometido(s) el(los) bien(es) en materia de urbanismo, medio ambiente, ordenamiento territorial, destinación, uso de suelos, entre otros, sin limitación.

DESCRIPCIÓN: OFICINA 302, GARAJE 7 Y GARAJE 8

DIRECCIÓN: CALLE 94A No. 13-91 EDIFICIO C – 14 BARRIO CHICO NORTE
BOGOTA D.C.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.: 50C-1269491, 50C-1269459, 50C-1269460

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS: DE BOGOTA ZONA CENTRO y cuyos linderos se describen en la Escritura Pública No. 1133 del VEINTINUEVE (29) del mes de ABRIL del año 2003 de la NOTARIA 40 DE BOGOTA D.C.

Dado en la ciudad de BOGOTA D.C. a los TRES (03) días del mes OCTUBRE de del año 2019.

EL CLIENTE.

CASTELL INGENIEROS S A S

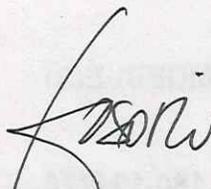
Con Nit 900.424.938 -8

Representada Legalmente por

CASTELLANOS OVIEDO FREDY

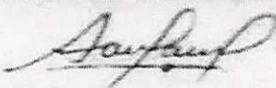
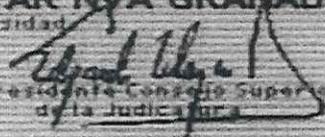
Identificado (a) con Cedula de Ciudadania No. 79.901.719

Acta de Entrega Constancia Recibo Bienes Inmuebles al Cliente – Leasing y Vivienda

JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S
Con Nit 900.349.346 -7
Representada Legalmente por
OSORIO ORTIZ JORGE ANDRES
Identificado (a) con Cedula de Ciudadanía No. 7.709.732

121384 REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

56323 Tarjeta No.	91/08/27 Fecha de Expedición	90/08/31 Fecha de Grado	
SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ	CUNDINAMARCA Consejo Seccional		
39527636 Cedula	MILITAR NYA GRANADA Universidad		
 Presidente Consejo Superior de la Judicatura			

POWER VISION DE COLOMBIA S.A.

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

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

Camilo Gonzalez

De: Internet División Jurídica Bogotá
<DJuridica@bancodeoccidente.com.co>
Enviado el: martes, 10 de enero de 2023 3:16 p. m.
Para: Camilo Gonzalez; 'sandra j'
Asunto: PODERES PARA SUBSANAR Y PRESENTAR DEMANDAS
Datos adjuntos: Poderes.pdf

Buenas tardes de manera atenta remitimos poderes para los procesos de los clientes que se relacionan a continuación:

NOMBRE	CEDULA/ NIT	TIPO DE PROCESO	JUEZ DE
HERRERA VARON OSWALDO JAVIER	10178840	EJECUTIVO	DE PEQUEÑAS CAUSAS
ECOINSA INGENIERIA SAS	860055912	EJECUTIVO	DE PEQUEÑAS CAUSAS
SANZ Y CIA SAS	900087850	EJECUTIVO	DE PEQUEÑAS CAUSAS
CASTELL INGENIEROS SAS	900424938	EJECUTIVO	DE PEQUEÑAS CAUSAS
ALFREDO HERNANDO SUAREZ	79735312	EJECUTIVO	DE PEQUEÑAS CAUSAS
MARIA PATRICIA SALCEDO TAMAYO	52553641	EJECUTIVO	CIVIL MUNICIPAL

Cordialmente;

**Jose Jhonattan Triana Vargas**

Analista Senior | Canal jurídico
Gerencia de Conciliación y Negociación - GCN
Vicepresidencia de Riesgo y Cobranza

Contacto: (601) 7464000 Ext: 16952 o escríbeme por Teams - Bogotá.
Dir: Carrera 13 No 26A-47 - Piso 3
Email: jtrianav@bancodeoccidente.com.co
www.bancodeoccidente.com.co

 /BcoOccidente
  @bco_occidente
  /banco-de-occidente
  @Bco_Occidente
  @Bco_OccidenteMD

Aviso Legal: Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso del individuo o entidad a la cual está direccionado y puede contener información que no es de carácter público, de uso privilegiado o confidencial. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifíquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: BANCO DE OCCIDENTE

NIT: 890300279-4

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 659 del 30 de abril de 1965 de la Notaría 4 de CALI (VALLE). Acta de organización del 27 de agosto de 1964. Sociedad anónima de carácter privado.

Escritura Pública No 3165 del 29 de noviembre de 2002 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). Se protocoliza la Resolución 1360 del 27 de noviembre de 2002, la Superintendencia Bancaria autoriza el acuerdo de fusión por absorción de ALMACENES GENERALES DE DEPOSITO DE OCCIDENTE S.A. ALOCCIDENTE, por parte del BANCO DE OCCIDENTE. En consecuencia, la primera se disuelve sin liquidarse.

Resolución S.B. No 1735 del 25 de octubre de 2004 Que la entidad que se escindiría sin disolverse es el BANCO DE OCCIDENTE S.A. (institución escidente), y la entidad beneficiaria de la transferencia de una parte del patrimonio del Banco, será una nueva sociedad comercial no financiera que se creará bajo el nombre de INVERAVAL S.A., con domicilio en esta ciudad y tendrá por objeto principal de la adquisición de bienes de cualquier naturaleza para conservarlos en su activo fijo con el fin de obtener rendimientos periódicos.

Resolución S.B. No 0354 del 22 de febrero de 2005 Por medio de la cual la Superintendencia Bancaria no objeta la fusión por absorción del BANCO ALIADAS S.A. por parte del BANCO DE OCCIDENTE S.A..

Escritura Pública No 502 del 28 de febrero de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). Acuerdo de fusión mediante el cual el Banco de Occidente S.A. absorbe al Banco Aliadas, en consecuencia, este último se disuelve sin liquidarse.

Escritura Pública No 1814 del 23 de junio de 2006 de la Notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Protocoliza la Resolución 828 del 19 de mayo del 2006 por medio de la cual el Superintendente Financiero no objeta la operación de fusión, en virtud de la cual el Banco Unión Colombiano S.A. se disuelve sin liquidarse para ser absorbido por el Banco de Occidente S.A.

Resolución S.F.C. No 0952 del 06 de mayo de 2010 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la fusión por absorción de Leasing de Occidente S.A. Compañía de Financiamiento por parte del Banco de Occidente S.A. protocolizada mediante escritura publica 1170 del 11 de junio de 2010 Notaria 11 de Cali

Resolución S.F.C. No 01871 del 27 de diciembre de 2018 , se autoriza la Cesión parcial de Activos, Pasivos y Contratos por parte de Leasing Corficolombiana S.A. al Banco de Occidente y a la Corporación Financiera Colombiana S.A.

Resolución S.F.C. No 0859 del 28 de septiembre de 2020 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza al Banco de Occidente (Panamá) para que, a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución, promocióne y publicite a través del Esquema de Representación que tiene con el Banco de Occidente S.A., los productos y servicios señalados en el considerando sexto de esta resolución.

Resolución S.F.C. No 0859 del 28 de septiembre de 2020 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza al Occidental Bank (Barbados) para que, a partir de la entrada en vigencia de la presente resolución,



Certificado Generado con el Pin No: 1684505933526435

Generado el 10 de enero de 2023 a las 14:17:12

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

promocione y publicite a través del Esquema de Representación que tiene con el Banco de Occidente S.A., los productos y servicios señalados en el considerando quinto de esta resolución.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3140 del 24 de septiembre de 1993

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE, VICEPRESIDENCIAS Y REPRESENTANTES LEGALES: El Presidente será representante legal del Banco y tendrá a su cargo la dirección de sus actividades y negocios, de acuerdo con las disposiciones de la Junta Directiva. Su periodo será igual al de la Junta Directiva y podrá ser reelegido en forma indefinida. El Banco tendrá los Vicepresidentes que determine la Junta Directiva, la cual fijará sus funciones y quienes también tendrán la representación legal del Banco. De igual manera, la Junta Directiva otorgará la calidad de representante legal a los Gerentes y a otros funcionarios que considere pertinente, señalando el ámbito de su actuación. (Reformado mediante escritura pública 412 del 07 de marzo de 2014, Notaría 11 de Cali). **SON FUNCIONES DEL PRESIDENTE DEL BANCO:** a) Llevar la representación del Banco ante toda clase de personas, naturales o jurídicas, y ante las autoridades políticas, administrativas y judiciales del país o del exterior, con facultades para nombrar apoderados judiciales o extrajudiciales, cuando lo considere conveniente. b) Celebrar toda clase de actos y contratos a nombre del Banco, ciñéndose a las autorizaciones que le confiere la Junta Directiva. c) Llevar la dirección general de los negocios del Banco, dentro de las reglamentaciones que al efecto expedida la Junta Directiva, sometiendo a ésta los contratos y operaciones que fueren del caso, para su autorización. d) Nombrar los empleados del Banco cuya designación no corresponda, de acuerdo con los estatutos, a la Asamblea General o a la Junta Directiva. e) Convocar a la Junta Directiva para sus reuniones ordinarias y, cuando lo considere necesario, para las extraordinarias. f) Someter a la Junta Directiva los programas de desarrollo de las actividades y negocios bancarios. g) Velar por el cumplimiento de los estatutos y de las normas y disposiciones de la Asamblea General y de la Junta Directiva. h) Presentar a la aprobación de la Junta Directiva y velar por su permanente cumplimiento, las medidas específicas respecto del Gobierno de la Sociedad, su conducta y su información, con el fin de asegurar el respeto de los derechos de quienes inviertan en sus acciones o en cualquier otro valor que emitan, la adecuada administración de sus asuntos y el conocimiento público de su gestión. i) Asegurar el respeto de los derechos de sus accionistas y demás inversionistas en valores, de acuerdo con los parámetros fijados por los órganos de control del mercado. j) Suministrar al mercado información oportuna, completa y veraz sobre sus estados financieros y sobre su comportamiento empresarial y administrativo, sin perjuicio de lo establecido por los artículos 23 y 48 de la Ley 222 de 1995. k) Compilar en un Código de Buen Gobierno que se presentará a la Junta Directiva para su aprobación, todas las normas y mecanismos exigidos por la Ley. Este Código deberá mantenerse permanentemente en las Instalaciones de la Entidad a disposición de los Accionistas e inversionistas para su consulta. l) Anunciar en un periódico de circulación nacional la adopción del Código de Buen Gobierno y de cualquier enmienda, cambio o complementación del mismo, e indicar la forma en que podrá ser conocido por el público. m) Cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. n) Ejercer todas aquellas otras funciones que le sean asignadas por la Asamblea General de Accionistas o por la Junta Directiva. (Reforma mediante escritura pública 245 del 06 de febrero de 2004 Notaría 14 de Cali)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
César Prado Villegas Fecha de inicio del cargo: 20/09/2018	CC - 94312021	Presidente
Ana María Herrera Herrera Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014	CC - 39776419	Gerente Comercial 1
Carlos Alberto Ocampo Muñoz Fecha de inicio del cargo: 14/08/2014	CC - 16659382	Gerente Comercial 2



**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Douglas Berrío Zapata Fecha de inicio del cargo: 23/12/1992	CC - 3229076	Vicepresidente Jurídico
Iván Mauricio Cepeda Diaz-granados Fecha de inicio del cargo: 29/08/2019	CC - 80407087	Vicepresidente de Crédito
Hermes José Ospino Bermudez Fecha de inicio del cargo: 17/08/2017	CC - 1065580106	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Oscar Fernando Sánchez Galeano Fecha de inicio del cargo: 08/09/2017	CC - 79656710	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diego Hernán Echeverry Otálora Fecha de inicio del cargo: 10/10/2017	CC - 1032395485	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Daniela Del Mar Benavides Erazo Fecha de inicio del cargo: 09/03/2018	CC - 1019074070	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Jimena Andrea Garzón Diaz Fecha de inicio del cargo: 09/03/2018	CC - 52707117	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Leidy Liliana Solano Lizcano Fecha de inicio del cargo: 09/03/2018	CC - 63551351	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ledy Catherine Albán Adames Fecha de inicio del cargo: 28/05/2018	CC - 38889938	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mónica Hoyos Cobos Fecha de inicio del cargo: 08/08/2018	CC - 1130610318	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Leilam Arango Dueñas Fecha de inicio del cargo: 14/11/2018	CC - 38557437	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Paula Andrea Gallego Marín Fecha de inicio del cargo: 30/06/2020	CC - 32143319	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Jhonattan Triana Vargas Fecha de inicio del cargo: 31/03/2016	CC - 80881268	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mary Leidy Tolosa Barrera Fecha de inicio del cargo: 24/04/2013	CC - 52232672	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Alejandro Maya Villegas Fecha de inicio del cargo: 12/10/2012	CC - 71778301	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Luz Karime Ines Mendoza Estevez Fecha de inicio del cargo: 11/06/2010	CC - 63327717	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Esther Blanco Figueroa Fecha de inicio del cargo: 30/06/2020	CC - 32797262	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Anyi-Gissella Pulido Clavijo Fecha de inicio del cargo: 08/07/2022	CC - 1071166891	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Daniel Enrique Ballén Castillo Fecha de inicio del cargo: 08/07/2022	CC - 1032498055	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Katherine Lissette Bustamante Suárez Fecha de inicio del cargo: 23/03/2022	CC - 1116789181	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Nicolas Cruz Castro Fecha de inicio del cargo: 03/12/2021	CC - 1019088868	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Juan Manuel Montenegro Hernández Fecha de inicio del cargo: 23/11/2021	CC - 1113688382	Representante Legal para Asuntos Judiciales



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1684505933526435

Generado el 10 de enero de 2023 a las 14:17:12

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Paola Andrea Rojas Barragán Fecha de inicio del cargo: 12/02/2021	CC - 1031163645	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Anamaría Paez Nieto Fecha de inicio del cargo: 25/01/2021	CC - 1020787231	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Jhoanny Prieto Jiménez Fecha de inicio del cargo: 30/06/2020	CC - 91489285	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Pedro Luis Villegas Ramirez Fecha de inicio del cargo: 07/03/2019	CC - 71673064	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Alvaro Sarmiento Diaz Fecha de inicio del cargo: 25/05/2017	CC - 8487546	Gerente Unidad de Normalización de Activos
Diana Patricia González Hernández Fecha de inicio del cargo: 23/05/2008	CC - 66996322	Representante Legal Para Efectos Prejudiciales y Judiciales Región Suroccidental
Beatriz Elena Calle Arroyave Fecha de inicio del cargo: 11/11/2020	CC - 31965621	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Juliana Molina Gómez Fecha de inicio del cargo: 01/08/2012	CC - 38644786	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Nathalie Yurani Molinares Maldonado Fecha de inicio del cargo: 01/08/2012	CC - 55304714	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Wilson Henry Abril Niño Fecha de inicio del cargo: 01/08/2012	CC - 9396963	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Alfredo Rafael Cantillo Vargas Fecha de inicio del cargo: 03/05/2010	CC - 72181180	Representante Legal Exclusivamente para Asuntos Prejudiciales y Judiciales
Néstor Alfonso Santos Callejas Fecha de inicio del cargo: 15/09/2005	CC - 79364209	Representante Legal Exclusivamente para Asuntos Prejudiciales y Judiciales
Cenobia Garcés Marroquín Fecha de inicio del cargo: 03/05/2010	CC - 63495448	Representante Legal Exclusivamente para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Liliana Patricia Cuervo Sánchez Fecha de inicio del cargo: 03/05/2010	CC - 66916319	Representante Legal Exclusivamente para Asuntos Judiciales y Prejudiciales
Johnny Leyton Fernández Fecha de inicio del cargo: 14/09/2006	CC - 14234166	Vicepresidente de Riesgo y Cobranzas
Juan Manuel Turbay Ceballos Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014	CC - 70563426	Gerente Zona Banca Empresarial
Gonzalo Enrique Ricardo Del C. Escandón Palacios Fecha de inicio del cargo: 30/10/2014	CC - 91222553	Gerente Zona Banca Empresarial
Jose Norbey Grajales Lopez Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 16701907	Gerente Zona Banca Empresarial
Juan Carlos García Vera Fecha de inicio del cargo: 22/11/2021	CC - 71699014	Gerente de Zona Banca Empresarial



**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Martín Roa Solarte Fecha de inicio del cargo: 07/06/2018	CC - 12915806	Gerente Regional de Operaciones Leasing
Gerardo José Silva Castro Fecha de inicio del cargo: 14/05/2014	CC - 19301974	Vicepresidente de Empresas
Juan Jose Lalinde Suarez Fecha de inicio del cargo: 24/02/2022	CC - 79464750	Vicepresidente Banca de Gobierno
Ana María Vinasco Reyes Fecha de inicio del cargo: 20/02/2020	CC - 51838802	Vicepresidente Banca Corporativa
Francisco Javier Monroy Guerrero Fecha de inicio del cargo: 14/05/2014	CC - 19453464	Vicepresidente Banca Empresarial
Ivan Mauricio Ricardo Arias Fecha de inicio del cargo: 21/10/2022	CC - 14836968	Vicepresidente Banca Empresarial y Pyme
Julian Cifuentes Bolívar Fecha de inicio del cargo: 10/07/2014	CC - 79642534	Gerente Jurídico Empresarial
Alejandro Cardeñosa Monroy Fecha de inicio del cargo: 10/07/2014	CC - 79786159	Gerente Jurídico Persona Natural Masivo, Servicio y Staff
Nubia Rocío Londoño Agudelo Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014	CC - 43075717	Gerente de Servicios Canales Físicos
Juan Pablo Barney Villegas Fecha de inicio del cargo: 24/07/2014	CC - 94319935	Gerente de Tesorería
Vanessa Del Carmen Noriega Lleras Fecha de inicio del cargo: 23/12/2021	CC - 22551860	Gerente Zonal Banca Gobierno
Eduardo Alfonso Correa Corrales Fecha de inicio del cargo: 05/08/2019	CC - 14998150	Vicepresidente de Talento Humano y Administrativo
Jorge Alberto Rodas Diaz Granados Fecha de inicio del cargo: 29/08/2014	CC - 72148263	Gerente Normalización Barranquilla
Edison Enrique Valderrama Hernández Fecha de inicio del cargo: 12/07/2018	CC - 79878491	Gerente de Normalización Cali
Gloria Patricia Romero Martínez Fecha de inicio del cargo: 04/09/2014	CC - 51848225	Gerente División Vivienda
Mauricio Serrano Forero Fecha de inicio del cargo: 25/05/2017	CC - 94403948	Gerente Normalización Bogotá
Andrés Bohorquez Rojas Fecha de inicio del cargo: 01/02/2022	CC - 79964240	Gerente Zonal Banca Empresarial
Luis Eduardo Romero Bedoya Fecha de inicio del cargo: 28/01/2022	CC - 72273465	Gerente Zonal Banca Empresarial
Carlos Humberto Silva Vargas Fecha de inicio del cargo: 09/10/2014	CC - 14244950	Gerente Zonal Banca Empresarial
Hernán Saldarriaga Ramírez Fecha de inicio del cargo: 21/10/2022	CC - 16078080	Gerente Zonal Banca Empresarial
Paola Del Carmen Angulo Yamawaki Fecha de inicio del cargo: 23/07/2015	CC - 45500711	Gerente de Zona Banca Empresarial Cali
Julian Alfonso Sinisterra Reyes Fecha de inicio del cargo: 12/11/2020	CC - 16689403	Vicepresidente Comercial Personas



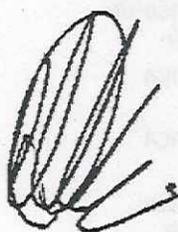
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1684505933526435

Generado el 10 de enero de 2023 a las 14:17:12

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Álvaro Montoya Beltrán Fecha de inicio del cargo: 10/10/2017	CC - 19476386	Representante Legal para Asuntos Aduaneros
Mauricio Maldonado Umaña Fecha de inicio del cargo: 08/08/2022	CC - 94520032	Vicepresidente Financiero y de Estrategia



JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA





LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
 AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 749930

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ**, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. **39527636.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	56323	27/06/1991	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD
Oficina	CRA 29 # 39B-63 Y CORREO ELECTRÓNICO SANDRAJ@AYGLTDA.COM.CO;GESTIONJURIDICA@AYGLTDA.COM.CO	BOGOTA D.C.	BOGOTÁ
Residencia	CRA 19 A # 91A - 07 AP. 104	BOGOTA D.C.	BOGOTÁ
Correo	SANDRAJ@AYGLTDA.COM.CO;GESTIONJURIDICA@AYGLTDA.COM.CO; JURIDICO1@AYGLTDA.COM.CO		

Se expide la presente certificación, a los 6 días del mes de diciembre de 2022.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
 Director (e)



Señor

JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA-REPARTO

SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de BOGOTÁ D.C, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.527.636 de BOGOTÁ y Tarjeta Profesional No. 56.323 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada de **BANCO DE OCCIDENTE**, con domicilio principal en la ciudad de Cali, identificada con Nit. 890.300.279-4, según el poder especial que me fuera otorgado por **DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.032.395.485 expedida en BOGOTÁ, con domicilio en la ciudad de BOGOTÁ, quien obra en su condición de Representante Legal para Asuntos Legales del **BANCO DE OCCIDENTE**, poder que anexo, me permito formular ante su Despacho **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA** para que se libre mandamiento de pago a favor de mi poderdante y en contra de **CASTELL INGENIEROS SAS**, identificada para efectos tributarios con el NIT No. **900.424.938-8**, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por **FREDY CASTELLANOS OVIEDO** identificado con la cédula de ciudadanía No **79901719**, mayor de edad con domicilio en Bogotá o quien haga sus veces, quien también obra en nombre propio como deudor solidario; **JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. "JAOO S A S"**, sociedad identificada para efectos tributarios con el NIT No. **900.349.346-7**, con domicilio en la ciudad de Bogotá y representada legalmente por **JORGE ANDRÉS OSORIO ORTIZ** identificado con la cédula de ciudadanía No **7709732**, mayor de edad con domicilio en Bogotá o quien haga sus veces, quien también obra en nombre como deudor solidario por las siguientes sumas de dinero:

PRETENSIONES:

Que se libre mandamiento ejecutivo de pago en favor del **BANCO DE OCCIDENTE** y en contra de **CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores** por las siguientes sumas causadas en virtud del contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726:

1. Por la suma de \$11.464.510 por el valor del canon de arrendamiento vencido el 24 de noviembre de 2022
2. Por los intereses legales moratorios sobre las anteriores sumas, liquidados a la tasa máxima legal vigente, desde el 25 de noviembre de 2022 y hasta la fecha en que se realice el pago.
3. Por la suma de \$11.557.620 por el valor del canon de arrendamiento vencido el 24 de diciembre de 2022
4. Por los intereses legales moratorios sobre las anteriores sumas, liquidados a la tasa máxima legal vigente, desde el 25 de diciembre de 2022 y hasta la fecha en que se realice el pago.
5. Por los cánones de arrendamiento que en lo sucesivo se causen junto con la prima de Seguro asumida por el Banco de Occidente y a cargo de los Locatarios, más los respectivos intereses moratorios liquidados a la tasa máxima legal vigente desde el próximo 25 de diciembre de 2022 que se

causa el siguiente canon tal y como lo permite el numeral segundo del Artículo 431 de la Ley 1564 de 2012.

6. Se condene en costas a los demandados.

HECHOS

1. **CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores solidarios**, suscribieron un Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726 con Banco de Occidente, de fecha 3 de octubre de 2019, en virtud del cual ésta entregó a los Locatarios a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble:

- Dirección: Calle 94 A No. 13 – 91 Edificio C – 14 Barrio Chico Norte.
- Descripción: Oficina 302, Garaje 7 y Garaje 8
- Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1269491, 50C-1269459 y 50C-1269460
- Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de: Bogotá Zona Centro.
- Otorgamiento y especificación del bien mediante Escritura Pública. No. 1844 del 12 de diciembre de 2019 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

2. Dentro **Contrato De Leasing** se estipularon las siguientes condiciones financieras:

- Duración del contrato 120 meses
- Fecha de iniciación 24 de enero de 2020
- Fecha de terminación 24 de enero de 2030
- Fecha del primer Canon: 24 de febrero de 2020
- Tipo de canon Variable
- Valor del primer Canon: \$9.394.786
- Periodo de Pago: Mensual
- Fecha de pago de la Opción compra: 24 de enero de 2020
- Valor de la opción de compra: \$6.695.820.

3. **CASTELL INGENIEROS SAS y JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S.**, en su calidad de locatarios, recibieron la tenencia del inmueble descrito en el anterior numeral, por parte del Banco de Occidente.

4. El locatario dentro del Contrato de Leasing, incumplió la obligación de pagar los cánones estipulados en el Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario **No. 180-134726** desde el 25 de noviembre de 2022 a la fecha, encontrándose en 46 días en mora.

5. De conformidad con lo establecido en el literal B) de la cláusula Vigésima Sexta del Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario suscrito entre las partes, se pactó que *“En caso de incumplimiento por parte de **EL LOCATARIO** de una cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato y sin perjuicio de lo previsto en el literal anterior, se hará exigible inmediatamente y sin necesidad de requerimiento alguno, la totalidad de los*



*cánones pendientes de pago, aún los que no se hubiere causado, que **EL LOCATARIO** deberá pagar al **EL BANCO** a título de pena, los cuales se liquidarán con base en la tasa de interés moratoria más alta permitida por la ley para la fecha del incumplimiento o pago, a elección de **EL BANCO**, pudiendo hacerse exigible judicialmente, para lo cual el presente instrumento presta mérito ejecutivo sin ninguna otra formalidad.”*

6. El Título Valor presentado como base de la ejecución contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible de pagar una suma de dinero junto con sus intereses.
7. En concordancia con el artículo 245 del Código General del Proceso y la Ley 2213 de 2022, le manifiesto al Despacho que el original Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726 fue entregado por mi mandante para impetrar el proceso y se encuentran en custodia en las instalaciones de mi oficina, hasta que Usted Señor Juez, considere oportuno que se aporten los documentos originales al proceso

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es Usted Señor Juez, competente para conocer de esta demanda, por el domicilio y la cuantía de las pretensiones.

Estimo la cuantía en \$ 23,022,130 que corresponde a los cánones y primas de seguro causados y no pagados por los demandados (Art.25 del C.G.P.) por lo cual deberá dársele el trámite previsto para el **PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTÍA**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda en lo previsto en los Arts.619, 884 y siguientes del Código de Comercio; Arts 1602, 1608, 2221, 2224 y demás normas concordantes del Código Civil, Art. 422 y siguientes del Código General del Proceso, y en las demás normas legales aplicables.

PRUEBAS

Solicito ante el Señor Juez que tenga como pruebas favorables a la parte demandante las siguientes

1. Poder otorgado por Banco de Occidente y pantallazo del mensaje de datos
2. Certificado de existencia y representación legal del Banco de Occidente, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726
4. Acta de entrega de los bienes inmuebles objeto del contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726
5. Copia de mi tarjeta profesional de abogado.
6. Certificado de Registro Nacional de Abogados.



NOTIFICACIONES

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que de los demandados **CASTELL INGENIEROS SAS y JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S.** Certificado Expedido por la Cámara de comercio.

El (la) demandado(a) **CASTELL INGENIEROS SAS** recibe notificaciones Calle 94 A 13 – 91edificio C- 14 oficina 203 o en la Calle 94 A 13 – 91edificio C- 14 oficina 203, ambas en la ciudad de Bogotá

Canal Digital: Correo Electrónico: ADMON.CASTELL@GMAIL.COM

El (la) demandado(a) **JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S.** recibe notificaciones Calle 94 A 13 – 91edificio C- 14 oficina y/o en la Calle 74 No. 15 – 80 In 2 Of 705, ambas de la ciudad de Bogotá

Canal Digital: Correo Electrónico: ADMON.JAOO@GMAIL.COM

El (la) demandado(a) **JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ** recibe notificaciones **CARRERA 53 A NO. 127 – 70 APTO 1120** de la ciudad de Bogotá

Canal Digital: Desconozco correo electrónico

El (la) demandado(a) **FREDY CASTELLANOS OVIEDO** recibe notificaciones **AVENIDA CARRERA 15 NO. 122 – 39 TORRE 1 APTO 51** de la ciudad de Bogotá

Canal Digital: Desconozco correo electrónico

Al Representante Legal del BANCO DE OCCIDENTE recibe notificaciones en la Carrera 13 No. 27-43/47 Piso 3 de la ciudad de Bogotá D.C.

Canal Digital: Correo electrónico: djuridica@bancodeoccidente.com.co

El (la) suscrito (a) apoderado (a) de la demandante, **SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ**, recibe notificaciones en la Carrera 29 No. 39 b 63 en la ciudad de Bogotá D.C, o en la secretaria de su despacho.

Canal Digital: Correo Electrónico: sandraj@aygltda.com.co y/o juridico1@aygltda.com.co

Del Señor Juez,

SANDRA LIZZETH JAIMES JIMENEZ
C.C.39527636 de Bogotá
T.P. 56323 del C.S. de la J.



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS JURISDICCIONALES
PARA LOS JUZGADOS CIVILES Y DE FAMILIA

29

Fecha : 18/ene./2023

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO

Página 1

052

GRUPO

PROCESOS EJECUTIVOS

4716

SECUENCIA: 4716

FECHA DE REPARTO: 18/01/2023 3:37:32p. m.

REPARTIDO AL DESPACHO:

JUZGADO 052 PEO. CAUSAS Y COMP. MULT. BOGOTA

IDENTIFICACION:

NOMBRES:

APELLIDOS:

PARTE:

8903002794

BANCO DE OCCIDENTE

01

SOL576844

SOL576844

01

39527636

SANDRA LIZZETH JAIMES
JIMENEZ

03

OBSERVACIONES:

REPARTOHMM007

FUNCIONARIO DE REPARTO

jcastelg

REPARTOHMM007

ΦΥΛΑΣΤΕΛΥ

v. 2.0

ΜΦΤΣ

PRUEBA No.5

Señora Juez:

Dra. GLENDA LETICIA MOYA MOYA

JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52)

DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

E mail: cmpl70bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

E. S. D.

Ref. Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandados: Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. ,y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ.

Asunto: Recurso de REPOSICIÓN en contra del mandamiento de pago.

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'107.605 de Engativá y portador de la T. P. No. 101.543 del C. S. de la J. obrando como apoderado judicial de la demandada en el proceso de la referencia, de acuerdo al poder a mí conferido por los aquí ejecutados CASTELL INGENIEROS S.A.S. – NIT. 900424938-8 y FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá y estando dentro del término legal, por medio del presente escrito interpongo el RECURSO DE REPOSICIÓN en contra del AUTO QUE LIBRA MANDAMIENTO DE PAGO en el referido proceso, el que paso a sustentar así:

PROVIDENCIA IMPUGNADA

Se trata del MANDAMIENTO DE PAGO, proferido por su Despacho el día 19 de mayo de 2023, dentro del Radicado No. 11001-4003-070-2023-00145-00, que le fuera notificado a mi mandante el día viernes 2 de junio de 2023; mediante el cual se libró mandamiento de pago por vía Ejecutiva de Mínima Cuantía, a favor del BANCO DE OCCIDENTE y en contra de los Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. ,y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, desconociendo el Despacho que según lo manifestado por mi poderdante, los Locatarios aquí demandados no son deudores de todas las sumas liquidadas que se relacionan en el escrito de la demanda y en el mandamiento de pago objeto de ataque, presentándose un cobro de lo no debido.

CAUSA DEL RECURSO

Me obliga a recurrir el mandamiento de pago proferido por su Despacho el día 19 de mayo de 2023 en el proceso de la referencia, el hecho de que según lo manifestado por mi mandante Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, de LOS

CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, descritos en el numeral 1º del MANDAMIENTO DE PAGO, mi mandante en su condición de LOCATARIO NO ADEUDA los cánones correspondientes a los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022, toda vez que dichos cánones fueron cancelados por los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero de 2023, respectivamente, mediante consignaciones que le hicieran al BANCO DE OCCIDENTE en cuantía de **TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE.**, siendo ésta la razón de ser de la causa que origina el presente recurso de reposición, el que se intenta por presentarse aquí un cobro de lo no debido, tal como se discrimina a continuación.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Según lo manifestado por mi poderdante, plantearé algunos argumentos en su favor, así:

Primero. El MANDAMIENTO DE PAGO, proferido por su Despacho el día 19 de mayo de 2023, dentro del Radicado No. 11001-4003-070-2023-00145-00, que le fuera notificado a mi mandante el día viernes 2 de junio de 2023; mediante el cual se libró mandamiento de pago por vía Ejecutiva de Mínima Cuantía, a favor del BANCO DE OCCIDENTE y en contra de los Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. ,y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, **resuelve:**

“... LIBRAR mandamiento de pago por la vía EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA, a favor de BANCO DE OCCIDENTE y en contra de CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores para el pago de las sumas liquidadas que se relacionan en el escrito de la demanda.

1. Por la suma de VEINTITRES MILLONES VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE (\$23.022.130,00) por concepto de los cánones de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2022.

2. Por los intereses moratorios liquidado sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima de interés bancario corriente que certifique para cada mes la Superintendencia Financiera, incrementada en un 50%, conforme al artículo 884 del C. Co., desde que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se verifique el pago total de la obligación.”...

Visto a lo anterior, debe saber el Despacho que LOS LOCATARIOS aquí demandados, efectuaron pagos en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., por concepto de los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste

proceso; si de los anteriores valores descontamos los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, que según el CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, cada mes tiene un canon (**\$9.323.781,00**), los cuatro cánones sumarían **TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.**; en consecuencia, a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el **CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.

Si la parte demandante pretende cobrar un mayor valor del canon mensual de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS \$9.323.781,00 M/CTE.**, valor que se encuentra establecido para cada cánón mensual en el CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso y, si el Despacho ordena el pago de intereses por ese mismo concepto, la parte demandante estaría incurriendo en ANATOSISMO.

Segundo. LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, base de éste proceso, causados respecto de los meses de noviembre y diciembre de 2022; fueron cancelados en su totalidad por los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, pagos que se hicieron antes de que se notificara a mi mandante, del MANDAMIENTO DE PAGO proferido en este proceso, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO A LOS CANONES DEL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO.		\$38.736.000,00

Hasta la fecha la parte aquí demandante, no le ha dado a conocer al Despacho los pagos que se hicieron con cargo a los **CANONES ADEUDADOS POR LOS LOCATARIOS, respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022**, tal como se discrimina a continuación:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DE LA CUOTA MENSUAL MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin- Int	SEGURO	Total Canon

SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
DICIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022				\$37.295.124,00

PAGOS EFECTUADOS POR LOS LOCATARIOS, CON CARGO A LOS CANONES DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO AL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO		\$38.736.000,00

Vistos los valores y los meses, discriminados en los cuadros que nos anteceden, los pagos efectuados por los Locatarios con cargo a los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, quedarían así:

	Total Canon	Cancelado
SEP/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
OCT/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
NOV/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
DIC/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00

En consecuencia de lo anterior, a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, en su condición de LOCATARIOS dentro del contrato de LEASING base de éste proceso, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

Tercero. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 430, inciso 2º, del C.G.P., sustento la ausencia de requisitos formales del título ejecutivo base de éste proceso, de la siguiente manera:

El mandamiento de pago, objeto de ataque, debe ser revocado por presentar un cobro de lo no debido, toda vez que los **CANONES que se invocan como ADEUDADOS POR LOS LOCATARIOS, respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022**, ya fueron cancelados por ellos, tal como se discrimina a continuación:

PAGOS EFECTUADOS POR LOS LOCATARIOS, CON CARGO A LOS CANONES DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS POR LOS LOCATARIOS CON CARGO AL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO		\$38.736.000,00

Vistos los pagos discriminados en el cuadro anterior y, atendiendo a lo dispuesto en el contrato de LEASING base de éste proceso, encontramos que dichos pagos han debido aplicarse por parte del demandante BANCO DE OCCIDENTE, así:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DEL CANON MENSUAL, MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin-Int	SEGURO	Total Canon
SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
DICIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022				\$37.295.124,00

En consecuencia de lo anterior encontramos, que si del total de los pagos efectuados por los locatarios en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., descontamos los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, en cuantía de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.; a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el **CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de UN

MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.

Por lo aquí expuesto, en su contexto, de manera respetuosa me aparto de lo dispuesto en el mandamiento de pago objeto de ataque, cuando establece:

“... LIBRAR mandamiento de pago por la vía EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA, a favor de BANCO DE OCCIDENTE y en contra de CASTELL INGENIEROS SAS, JA00 SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores para el pago de las sumas liquidadas que se relacionan en el escrito de la demanda.

1. Por la suma de VEINTITRES MILLONES VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE \$23.022.130,00) por concepto de los cánones de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2022.

2. Por los intereses moratorios liquidado sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima de interés bancario corriente que certifique para cada mes la Superintendencia Financiera, incrementada en un 50%, conforme al artículo 884 del C. Co., desde que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se verifique el pago total de la obligación.”...

Lo anterior, atendiendo a que si del total de los pagos efectuados por los locatarios, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero de 2023, en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., descontamos los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, en cuantía de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.; a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, **les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

Al respecto, el Código General del Proceso, establece:

“... ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él” ...

La obligación que aquí ejecuta el BANCO DE OCCIDENTE comporta obligaciones que actualmente NO son exigibles, tal es el caso del cobro de los cánones de los meses de noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, toda vez que dichos CANONES ya fueron

cancelados por parte de los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero de 2023, llegando incluso los LOCATARIOS a hacerle abonos al **CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

A su vez, el cobro de los intereses moratorios que comporta el mandamiento de pago librado en éste proceso, cuando establece:

“... 2. Por los intereses moratorios liquidado sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima de interés bancario corriente que certifique para cada mes la Superintendencia Financiera, incrementada en un 50%, conforme al artículo 884 del C. Co., desde que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se verifique el pago total de la obligación.”...

Respecto de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022, DEBE SER REVOCADO, atendiendo a que tal como quedó descrito en precedencia, los LOCATARIOS aquí demandados ya cancelaron los cánones de los meses de noviembre y diciembre de 2022 y parte del CANON CORRESPONDIENTE AL MES DE ENERO DE 2023, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso; razón por la que el cobro de intereses sobre dichos cánones sería improcedente y así habrá de declararse. Situación ésta que hace predicar del precitado contrato de LEASING INMOBILIARIO, que respecto de los meses de NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022, **NO PRESTA MÉRITO EJECUTIVO por comportar un cobro de lo no debido** y, a su vez con meridiana claridad es dable establecer, que respecto de dichos cánones el contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, NO comporta obligaciones actualmente exigibles y consecencialmente no presta mérito ejecutivo.

Para demostrar lo anterior comedidamente le solicito a la señora Juez, se sirva ordenar la práctica de las siguientes,

PRUEBAS

DOCUMENTALES. Ruego tener como tales las que obran en el expediente, además de las que se aportan con éste recurso, a saber:

1ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jaoo55@yahoo.com; y soporte del pago No. 1, en dos (2) folios.

2ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jaoo55@yahoo.com; y soporte del pago No. 2, en dos (2) folios.

Por lo anteriormente expuesto, en su contexto, respetuosamente me permito elevar a su Despacho, las siguientes:

PETICIONES DE LA DEFENSA

Primera: Respecto de los CANONES DEL MES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022, **RUEGO REVOCAR** las decisiones adoptadas por su Despacho, en los numerales 1º y 2º del MANDAMIENTO DE PAGO, proferido el día 19 de mayo de 2023, dentro del Radicado No. 11001-4003-070-2023-00145-00, mediante el cual se libró mandamiento de pago por vía Ejecutiva de Mínima Cuantía, a favor del BANCO DE OCCIDENTE y en contra de los Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S. ,y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, así:

“... 1. Por la suma de VEINTITRES MILLONES VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE \$23.022.130,00) por concepto de los cánones de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2022.

2. Por los intereses moratorios liquidado sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima de interés bancario corriente que certifique para cada mes la Superintendencia Financiera, incrementada en un 50%, conforme al artículo 884 del C. Co., desde que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se verifique el pago total de la obligación.”...

Segunda. En consecuencia de lo anterior ruego readecuar el trámite en éste proceso, a partir del CANON DEL MES DE ENERO DE 2023 y hasta el día en que el pago se verifique; atendiendo a todo lo aquí expuesto, en su contexto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Constitución Política. Artículo 29
- Código General del Proceso. Artículo 430, inciso 2º; 318 y 422.
- Demás normas concordantes y complementarias, aplicables al caso.

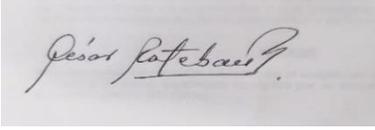
NOTIFICACIONES

Las partes demandante y demandada. Reciben notificaciones en los lugares indicados en el libelo demandatorio.

Las personales. Las recibiré en la carrera 6 No. 11 – 54 Oficina 706 de Bogotá. Teléfono: 312 320 60 20. E Mail: c.estebanabogado@yahoo.es

Dios guarde a su Señoría.

Atentamente,

A rectangular image showing a handwritten signature in cursive script. The signature reads "César José Esteban Ruiz".

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUIZ
C.C. No. 79.107.605 de Engativá
T.P. No. 101.543 del C.S. de la J.

PRUEBA No.6



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SETENTA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
 Convertido Transitoriamente en **JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52)**
DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ
D.C. (Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018)

PROCESO: Ejecutivo. No. 11001-4003-070-2023-00145-00
 Diecinueve (19) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 599 del Código General del Proceso, y en atención a la petición que precede, este Despacho **DECRETA:**

1. . EL EMBARGO y RETENCION de los dineros que posea o llegue a poseer **CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, en Cuentas de Ahorro, Cuentas Corrientes, CDT's y CDA's, en las entidades bancarias relacionadas a folio 1 c-2** Límitese la medida cautelar a la suma de **VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS (\$24.000.000,00 M/CTE.).**

Líbrese Oficio a las referidas entidades financieras, indicándose el nombre completo e identificación de las partes, así como el número de cuenta de depósito judicial del Despacho. Oficiése haciéndole saber a las entidades bancarias que deben estar atentas a cumplir los límites de inembargabilidad dados a conocer en las circulares 74 y 75 de 2012 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

2. EL EMBARGO Y POSTERIOR secuestro de la cuota parte del bien inmueble de propiedad del señor **FREDY CASTELLANOS OVIEDO**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 167-19742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de LA PALMA

2. EL EMBARGO Y POSTERIOR secuestro de la cuota parte del bien inmueble de propiedad del señor **FREDY CASTELLANOS OVIEDO**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1916660 / 50C-1916945 / 50C-1916599 / 50C-1916967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de BOGOTÁ.

Notifíquese y cúmplase, (2)

GLENDIA LETICIA MOYA MOYA
JUEZ

Notificación por estado: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No.32 hoy 23 de mayo de 2023

El Secretario, LYNDA LAYDA LÓPEZ BENAVIDES

Firmado Por:

Glenda Leticia Moya Moya
Juez
Juzgado Municipal
Civil 070
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **da7839326c6b67ab0d4973c16ad1b4d305a0a76fc702331516000c28d5459154**

Documento generado en 19/05/2023 03:35:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

*****CONTESTACIÓN DEMANDA 1100-1310-3023-2022-00471-00 Y PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES*****

cesar jose esteban ruiz <c.estebanabogado@yahoo.es>

Jue 15/06/2023 3:25 PM

Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: c.estebanabogado@yahoo.es <c.estebanabogado@yahoo.es>

📎 3 archivos adjuntos (17 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA.pdf; PODER AUTENTICADO FREDY CASTELLANOS.pdf; PRUEBAS CONTRATO DE LEASING.pdf;

Señor Juez:

Dr. TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ
JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Referencia: Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00
Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero Inmobiliario
Demandante: BANCO DE OCCIDENTE
Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.
JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S.
JORGE ANDRÉ OSORIO ORTÍZ
FREDY CASTELLANOS OVIEDO

Asunto: contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito.

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'107.605 de Engativá y portador de la Tarjeta Profesional No.101.543 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso en nombre y representación del demandado en éste proceso Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá, domiciliado y residenciado en ésta ciudad, de conformidad con el poder para actuar que legalmente me fuera conferido por dicho demandado, estando dentro del término del traslado de la notificación personal que se le hiciera el día 17/05/23 del AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO** referida, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a su contestación y, a proponer excepciones de mérito, al tenor de lo normado en el Art. 96 del C.G.P., así:

PRUEBAS

DOCUMENTALES. Ruego tener como tales las que obran en el expediente, además de las que se aportan con éste libelo exceptivo en formato pdf, a saber:

1ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jaoo55@yahoo.com; y soporte del pago No. 1. (02 folios).

2ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jaoo55@yahoo.com; y soporte del pago No. 2. (02 folios).

3ª. Registro fotográfico de las mejoras útiles y necesarias, que los LOCATARIOS le hicieron a la Oficina objeto del Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726 suscrito con el Banco de Occidente, el día 3 de octubre de 2019, en virtud del cual ésta entregó a los Locatarios a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: • Dirección: Calle 94 A No. 13 – 91 Edificio C – 14 Barrio Chico Norte. • Descripción: Oficina 302, Garaje 7 y Garaje 8 • Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1269491, 50C-1269459 y 50C-1269460 • Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de: Bogotá Zona Centro. • Otorgamiento y especificación del bien mediante Escritura Pública. No. 1844 del 12 de diciembre de 2019 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

4ª. Demanda que originó el **Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00** que cursa en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.** - Demandante: BANCO DE OCCIDENTE - Demandados: Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ.

5ª. Recurso de reposición interpuesto en contra del mandamiento de pago proferido dentro del Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00 que cursa en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

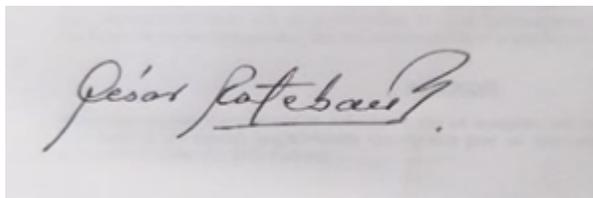
6ª. Medida cautelar en la que se fija la cuantía en la suma de \$24.000.000.00 m/cte., es decir, se trata de un Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía.

NOTIFICACIONES

- Las partes **demandante** las recibirá en el lugar indicado en la demanda.
- Los testigos pueden ser notificados en las direcciones indicadas en éste libelo exceptivo.
- Mi representado recibe notificaciones en la Carrera 6 No. 11 – 54 Oficina 706 de Bogotá. E mail: c.esteban@yahoo.es
- El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría del Juzgado o en la Carrera 6 No. 11-54, oficina 706 de esta ciudad. Cel. 312 320 60 20. E mail: c.esteban@yahoo.es

Dios guarde a su Señoría.

atentamente,



CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ

C.C. No.79.107.605 de Engativá

T.P. No.101.543 del C.S. de la J.

Señor Juez:

Dr. TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ

JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E mail: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.

S.

D.

Referencia: Expediente No. 1100-1310-3023-2022-00471-00

**Proceso: Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero
Inmobiliario.**

Demandante: BANCO DE OCCIDENTE

Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S.

JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S.

JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ

FREDY CASTELLANOS OVIEDO.

Asunto: contestación de la demanda y proposición de excepciones de mérito.

CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ, abogado en ejercicio, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79'107.605 de Engativá y portador de la Tarjeta Profesional No.101.543 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en este proceso en nombre y representación del demandado en éste proceso Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá, domiciliado y residenciado en ésta ciudad, de conformidad con el poder para actuar que legalmente me fuera conferido por dicho demandado, estando dentro del término del traslado de la notificación personal que se le hiciera el día 17/05/23 del AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO** referida, por medio del presente escrito respetuosamente procedo a su contestación y, a proponer excepciones de mérito, al tenor de lo normado en el Art. 96 del C.G.P., así:

CAPITULO I. FRENTE A LOS HECHOS Y PRETENSIONES

FRENTE A LOS HECHOS

En razón de lo manifestado por mi poderdante Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, a los hechos referidos en la demanda que originó este proceso, manifiesto:

Al primero. Es cierto. Entre CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores solidarios, suscribieron un Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726 con Banco de Occidente, de fecha 3 de octubre de 2019, en virtud del cual ésta entregó a los Locatarios a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: •

Dirección: Calle 94 A No. 13 – 91 Edificio C – 14 Barrio Chico Norte. • Descripción: Oficina 302, Garaje 7 y Garaje 8 • Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1269491, 50C-1269459 y 50C-1269460 • Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de: Bogotá Zona Centro. • Otorgamiento y especificación del bien mediante Escritura Pública. No. 1844 del 12 de diciembre de 2019 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

Al segundo. Es cierto. Valga resaltar que dentro Contrato de Leasing se estipuló el valor del Canon mensual, en la suma de \$9.323.781 m/cte., con base en la aplicación de la fórmula prevista en la cláusula quinta del contrato de Leasing base de éste proceso.

Al tercero. Es cierto.

Al cuarto. Es cierto parcialmente. Lo es respecto a que según consta en el acta de entrega suscrita por los locatarios estos recibieron a entera satisfacción y han usufructuado el bien objeto de arrendamiento, **más no es cierto** que los LOCATARIOS se encuentren en mora en el pago de los cánones de los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022, en razón a que los precitados meses; fueron cancelados en su totalidad por los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023.

Al quinto. No es cierto. Toda vez que de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta del Contrato de Leasing, el valor de las cuotas adeudadas es el siguiente:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DE LA CUOTA MENSUAL MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin- Int	SEGURO	Total Canon
SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre de 2022				\$27.971.343,00

LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, base de éste proceso, causados respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022; fueron cancelados en su totalidad por los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, mediante los pagos que se hicieron antes de que se notificara a mi mandante, del auto

admisorio de la demanda proferido en este proceso, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO A LOS CANONES DEL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO.		\$38.736.000,00

Hasta la fecha la parte aquí demandante, no le ha dado a conocer al Despacho los pagos que se hicieron con cargo a los **CANONES ADEUDADOS POR LOS LOCATARIOS, respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022**, tal como se discrimina a continuación:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DE LA CUOTA MENSUAL MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin-Int	SEGURO	Total Canon
SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
DICIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022				\$37.295.124,00

PAGOS EFECTUADOS POR LOS LOCATARIOS, CON CARGO A LOS CANONES DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2022

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO AL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO		\$38.736.000,00

Vistos los valores y los meses, discriminados en los cuadros que nos anteceden, los pagos efectuados por los Locatarios con cargo a los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, quedarían así:

	Total Canon	Cancelado
SEP/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
OCT/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
NOV/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
DIC/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00

En consecuencia de lo anterior encontramos, que si del total de los pagos efectuados por los locatarios en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., descontamos los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre, y diciembre 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO parte de éste proceso, en cuantía de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.; a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, **les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

En consecuencia de lo anterior, a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, en su condición de LOCATARIOS dentro del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

Al sexto. Es cierto. No obstante, no hay lugar a la restitución del inmueble afectado con el Leasing Inmobiliario y que es base de éste proceso, en razón a que las obligaciones de pago en favor del Banco de Occidente, toda vez que si de los pagos efectuados por los locatarios en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., descontamos los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO parte de éste proceso, en cuantía de TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.; a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE. **Máxime si se tiene en cuenta que la presente demanda fue admitida el día 20 de enero de 2023.**

Al séptimo. Es cierto. Así se estableció en el Contrato de Leasing Inmobiliario, que es base de éste proceso.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO a todas y cada una de las pretensiones que en virtud del escrito de demanda, en este proceso, resultan dirigidas en contra del demandado Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.901.719 de Bogotá, toda vez que no se estructuran los presupuestos legales ni fácticos necesarios para su prosperidad.

En consecuencia, respetuosamente solicito al señor Juez, negar las súplicas de la demanda.

CAPITULO II. EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

Según lo manifestado por mi poderdante Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, respetuosamente solicito del señor Juez, se sirva hacer las siguientes o similares **declaraciones**:

Decretar probadas las EXCEPCIONES PERENTORIAS DE FONDO O DE MÉRITO, de:

PRIMERA.- FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LA PARTE DEMANDANTE, LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO BASE DE ÉSTE PROCESO, RESPECTO DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022.

SEGUNDA.- SOLICITUD DE PAGO DE LAS MEJORAS NECESARIAS Y ÚTILES HECHAS POR EL LOCATARIO AL BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, BASE DE ESTE PROCESO.

TERCERA.- TEMERIDAD O MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.

CUARTA.- GENÉRICA O ECUMÉNICA.

FUNDAMENTOS DE LAS EXCEPCIONES DE MÉRITO

En razón de lo manifestado por mi poderdante: Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, me permito proponer las siguientes excepciones perentorias de fondo o de mérito, a saber:

PRIMERA.- FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LA PARTE DEMANDANTE, LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO BASE DE

ÉSTE PROCESO, RESPECTO DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022.

La presente demanda COMPORTA UNA FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LA PARTE DEMANDANTE, LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO BASE DE ÉSTE PROCESO, RESPECTO DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022; toda vez que dichos cánones de arrendamiento fueron cancelados por los aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, respectivamente; es decir, dicho pago se dio antes de que se notificara a los demandados del auto admisorio de la presente demanda, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

De conformidad con el contrato de leasing base de éste proceso, el valor de las cuotas adeudadas respecto de los meses de SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022, sumarían los siguientes valores:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DE LA CUOTA MENSUAL MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin- Int	SEGURO	Total Canon
SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre de 2022				\$27.971.343,00

LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO, base de éste proceso, causados respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022; fueron cancelados en su totalidad por los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero del 2023, pagos que se hicieron antes de que se notificara a mi mandante, del MANDAMIENTO DE PAGO proferido en este proceso, tal como se esboza en el cuadro siguiente:

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO A LOS CANONES DEL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO.		\$38.736.000,00

Ruego tener en cuenta por parte del Despacho, que los pagos que hicieron LOS LOCATARIOS con cargo a los **CANONES ADEUDADOS** en virtud del contrato de

leasing inmobiliario, base de éste proceso, **respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022**, fueron cancelados de la siguiente manera:

No. Pagos	Fecha de pago	VALOR PAGADO
1	29/12/2022	\$25.600.000,00
2	14/02/2023	\$13,136,000,00
TOTAL VALORES CANCELADOS CON CARGO AL CONTRATO DE LEASING BASE DE ESTE PROCESO		\$38.736.000,00

Según **EL CANON MENSUAL ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO**, respecto de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, **LOS LOCATARIOS aquí demandados han debido cancelar**, los siguientes valores:

MES/ AÑO 2022	DISCRIMINACIÓN DE LA CUOTA MENSUAL MES POR MES, SEGÚN EL CONTRATO DE LEASING BASE DE ÉSTE PROCESO			
	CAPITAL	CompFin-Int	SEGURO	Total Canon
SEPTIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
OCTUBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
NOVIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
DICIEMBRE	3.681.840,00	5.344.615,00	\$297.326,00	\$9.323.781,00
Total valores de los cánones de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022				\$37.295.124,00

Vistos los valores y los meses, discriminados en los cuadros que nos anteceden, los pagos efectuados por los Locatarios con cargo a los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, quedarían así:

	Total Canon	Cancelado
SEP/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
OCT/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
NOV/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00
DIC/MBRE	\$9.323.781,00	\$9.323.781,00

En consecuencia de lo anterior encontramos, **que si del total de los pagos efectuados por los locatarios en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES**

SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., descontamos los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, en cuantía de **TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.**; a LOS LOCATARIOS que aquí fungen como DEMANDADOS, les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023, por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

La obligación que aquí ejecuta el BANCO DE OCCIDENTE comporta obligaciones que actualmente NO son exigibles, tal es el caso del cobro de los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, toda vez que dichos CANONES ya fueron cancelados por parte de los LOCATARIOS aquí demandados, los días 29 de diciembre de 2022 y 14 de febrero de 2023, llegando incluso los LOCATARIOS a hacerle abonos al **CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.**

Establecido lo anterior, se aclara que si la parte demandante pretende cobrar un mayor valor del canon mensual de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS \$9.323.781,00 M/CTE.**, valor que se encuentra establecido para cada canon mensual en el CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, por concepto de causación de intereses, la parte demandante estaría incurriendo en ANATOSISMO.

De los pagos descritos en precedencia, es dable establecer que si los LOCATARIOS cancelaron la totalidad de los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022 e hicieron abonos al **CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE., en consecuencia, LOS LOCATARIOS aquí demandados, NO han dejado de efectuar los pagos desde el 24 de septiembre 2022 y NO se encuentran en los 82 días en mora que se predicen en la demanda primigenia, a su vez, si los cánones de arrendamiento que originaron la presente demanda ya le fueron cancelados al demandante BANCO DE OCCIDENTE, son estas las razones por las que esta excepción de FALTA DE CAUSA PARA EXIGIR LA PARTE DEMANDANTE, LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DEL LEASING INMOBILIARIO BASE DE ÉSTE PROCESO, RESPECTO DE LOS MESES DE SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE DE 2022; **está llamada a prosperar.**

SEGUNDA.- SOLICITUD DE PAGO DE LAS MEJORAS NECESARIAS Y ÚTILES HECHAS POR EL LOCATARIO AL BIEN INMUEBLE DADO EN LEASING FINANCIERO INMOBILIARIO, BASE DE ESTE PROCESO.

Respecto de las mejoras necesarias, el artículo 1993 del Código Civil, determina la posibilidad del **reembolso de las mejoras necesarias con cargo al arrendador y a favor del arrendatario**.

Entendidas las mejoras útiles, como aquellas que aumentan el valor económico del inmueble, una vez realizadas, aunque no son necesarias o imprescindibles para el funcionamiento del mismo. Al respecto señala el artículo 1994 del Código Civil: *“El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.” ...*

Visto el anterior panorama jurídico, los aquí demandados para el ejercicio de su profesión debieron efectuar mejoras útiles y necesarias al bien inmueble dado en leasing financiero inmobiliario, base de éste proceso; consecuentemente le realizaron de mejoras útiles y necesarias, que hicieron los LOCATARIOS en el bien inmueble objeto del presente Leasing, por más de \$120.000.000 M/CTE., de las que se anexa el registro fotográfico y pueden ser verificado por el Despacho, mediante la práctica de una Inspección Judicial al bien inmueble objeto de restitución en éste proceso, toda vez que dicho inmueble fue remodelado en su totalidad por cuanto jamás se pensó en la restitución del mismo.

Hoy que el Banco de Occidente pretende la restitución del bien inmueble dado en leasing financiero inmobiliario, base de este proceso; dichas mejoras deben ser restituidas en su integridad al locatario aquí demandado, porque de no hacerse se tipificaría un ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA QUE LO JUSTIFIQUE, toda vez que se enriquecería el Banco de Occidente y se empobrecerían los aquí demandados en su condición de Locatarios.

Por lo anterior, **ésta excepción tiene vocación de prosperidad**.

TERCERA.- TEMERIDAD O MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE.

Estructurada, al pretender cobrar el aquí demandante **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, unas obligaciones que respecto de los canones de arrendamiento que originaron la presente demanda, ya le fueron cancelados al demandante, tal como se demuestra en lo esbozado en la primera excepción aquí propuesta.

Si bien es cierto, lo invocado por la parte demandante se ajusta a la realidad respecto de los valores adeudados por la parte demandada, con corte al 12 de diciembre de 2022; **no es menos cierto** que hoy la parte aquí demandada canceló la totalidad de los canones de arrendamiento aquí conocidos como pagos Nos. 1,y

2, que corresponden a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022.

La mala fe se presenta, en razón a que la parte demandante OMITE ó no informa al Despacho, que los valores respecto de dichas cuotas, ya le fueron cancelados por los aquí demandados, con las consecuencias que ello conlleva, cual es la **PÉRDIDA DEL INMUEBLE POR EL QUE LOS AQUÍ DEMANDADOS TANTO HAN LUCHADO**, toda vez que tuvieron que afrontar: la Pandemia del COVID-19 en los años 2020 y 2021; el paro nacional 2021; el bloqueo de carreteras; la inflación; la devaluación de la moneda; los incrementos en las tasas de interés, entre otros; pretendiendo el demandante **CASTIGAR DE MANERA SEVERA Y EXORBITANTE**, una mora en la que se incurrió en los meses de **SEPTIEMBRE, OCTUBRE Y NOVIEMBRE de 2022** y que ya fue CANCELADA.

Igualmente omite la parte demandante informarle al Despacho, que los aquí demandados han cancelado sin inconveniente alguno, más de **TREINTA Y TRES (33) CANONES DE ARRENDAMIENTO**, si tenemos en cuenta que el **LEASING INMOBILIARIO** fue tomado desde el día 20 de enero de 2020 y entró en mora en el mes de enero de 2023, por las razones expuestas en precedencia y superando obstáculos para honrar la deuda.

CUARTA: EXCEPCIÓN GENÉRICA O ECUMÉNICA. Fundamentada en cualquier hecho o circunstancia que resulte probada en el proceso y en virtud de las cuales la ley considere que la obligación se extinguió conforme a lo previsto en el C.G.P.

CAPITULO III. SOLICITUD DE SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD

Prevista la **SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD**, para aquellos casos en los cuales la sentencia que deba dictarse en un proceso dependa de la que deba decidirse en otro, y que el punto tenga que ver con algún aspecto que no sea procedente decidir en el primero.

Al respecto, el Honorable Consejo de Estado – Sala de lo Contencioso Administrativo – Sección Segunda – Subsección “B”, en auto de octubre 18 de 2012, proferido por la Consejera Ponente Dra. Bertha Lucia Ramírez de Páez, dentro del Expediente No.2008-00174-03(1867-129), en la parte considerativa respecto de la prejudicialidad, atendiendo a la literalidad del C. de P.C. y, que hoy aplica a lo dispuesto en esta materia en el C.G.P., arguyó:

“... De la Prejudicialidad.-

El artículo 170 del C. de P.C., señala las causales de la suspensión del proceso, y el numeral 2º preceptúa la prejudicialidad, con el siguiente tenor literal:

“Artículo 170. Modificado. D.E. 2282/89, art. 1º num. 88. Suspensión del proceso. El juez decretará la suspensión del proceso:

*“...
2. Cuando la sentencia que deba dictarse en un proceso, dependa de lo que deba decidirse en otro proceso civil que verse sobre cuestión que no sea procedente resolver en el primero, o de un acto administrativo de alcance particular cuya nulidad esté pendiente del resultado de un proceso contencioso administrativo, salvo lo dispuesto en los Códigos Civil y de Comercio y en cualquiera otra ley”. (Subraya la Sala)*

...”

La suspensión del proceso por prejudicialidad está prevista para los casos en los cuales la sentencia que deba dictarse en un proceso dependa de la que deba decidirse en otro, y que el punto tenga que ver con algún aspecto que no sea procedente decidir en el primero.

“La prejudicialidad trae consigo la suspensión temporal de la competencia del Juez en un caso concreto, hasta tanto, se decida otro proceso cuya determinación tenga marcada incidencia en el que se suspende; de tal suerte que con este mecanismo se busca que no haya decisiones antagónicas, o al menos contradictorias¹.

Se estructura siempre que en un proceso surge alguna cuestión sustancial que deba ser decidida en una causa diferente y sin cuya decisión resulta imposible pronunciarse sobre el objeto de controversia de aquél, dada la estrecha relación entre dicho objeto y el aspecto sustancial referido.

Al respecto la Sección Cuarta del Consejo de Estado, ha precisado²:

“Contiene esta disposición una de las causales de suspensión del proceso que se denomina “por prejudicialidad”, la cual exige para su procedencia ciertas características, entre ellas, la más esencial, que la decisión que deba tomarse en un proceso dependa de la decisión de otro.

“Esta dependencia significa que el asunto a decidir en un proceso sea indispensable y determinante para tomar la decisión en otro proceso, es decir, queda condicionada la decisión de un proceso a las resultas de otro.

¹ Subsección “B”, auto del 4 de marzo de 2010, Exp.No.1338-09 Actor: Hernando Saumeth Ospina, M.P. Dra. Bertha Lucia Ramírez de Páez.

² Consejo de Estado, Sección 4ª, auto del 5 de marzo de 2004, Exp.14366, M.P. Dr. Juan Angel Palacio Hincapié.

(...)

“A juicio de la Sala, es la necesidad de un pronunciamiento en un proceso determinado para resolver otro, la que marca la nota distintiva en la figura de la suspensión por prejudicialidad. Este ingrediente denota la imposibilidad para el juez de tomar la decisión hasta tanto se resuelva el proceso del cual depende”. (Subraya la Sala)

A su vez, el artículo 171 del mismo Estatuto Procesal prevé sobre el trámite, decreto, recursos y efectos de la suspensión del proceso, lo siguiente:

“Art. 171. Decreto de la suspensión y sus efectos. Corresponde al juez que conoce del proceso resolver sobre la procedencia de la suspensión.

La suspensión a que se refieren los numerales 1° y 2° del artículo precedente, sólo se decretará mediante prueba de la existencia del proceso que la determina y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia.

La suspensión del proceso producirá los mismos efectos de la interrupción a partir del hecho que la genere o de la ejecutoria del auto que la decreta, el cual es apelable en efecto suspensivo. El que la niegue, en el devolutivo. ...” (Se subraya).

De acuerdo con lo anterior, la solicitud de suspensión del proceso debe ser resuelta mediante providencia contra la cual procede el recurso de apelación.

Si bien es cierto, que dicha solicitud debe ser resuelta “en estado de dictar sentencia”, no lo es, que pueda interpretarse que se resuelva en ella, porque contra el auto que la decide proceden recursos.

No obstante, en el presente asunto, una vez presentada la solicitud de prejudicialidad (fls. 334-336), el Tribunal Administrativo de Cundinamarca procedió a dictar sentencia en cuyo pronunciamiento resolvió la petición.

En esas condiciones, el demandado no tuvo la oportunidad de interponer el recurso que de acuerdo con el artículo 171 del C. de P.C, procede contra esa decisión. Situación que se constituye en una violación del derecho de defensa y con ello el debido proceso (artículo 29 de la Constitución Política), pues el Juez está en la obligación de decidir la solicitud antes de dictar la respectiva sentencia pero no en ella, como lo hizo el A-quo.

En consecuencia de conformidad con el artículo 145 del C.P.C., se declarará la nulidad oficiosa de todo lo actuado a partir de la sentencia de 20 de febrero de 2012 inclusive, y se ordenará la devolución del expediente al Tribunal para que resuelva sobre la solicitud de suspensión procesal por prejudicialidad.” ...

Por lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, Subsección "B", administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

DECLÁRESE la nulidad oficiosa de lo actuado a partir de la sentencia de 20 de febrero de 2012, proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca (...)

En su lugar dispone:

DEVUÉLVASE el expediente al Tribunal Administrativo de Cundinamarca para que decida sobre la solicitud de suspensión del proceso por prejudicialidad, presentada por la parte demandada." ...

Visto lo anterior y al amparo de lo dispuesto en los artículos 161 numeral 1° y 162 inciso 2° del C.G.P., **ME OBLIGA DESDE YA**, a elevar solicitud de suspensión del proceso por prejudicialidad, en representación de la parte aquí demandada, teniendo en cuenta que la sentencia que deba dictarse en el presente proceso depende de la que deba decidirse en otro, y que para el caso se trata del proceso ejecutivo que cursa en el JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C. - E mail: cmpl70bt@cendoj.ramajudicial.gov.co. - Ref. Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00 - Demandante: BANCO DE OCCIDENTE - Demandados: Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JA00 SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ. Es decir, allí vienen siendo demandadas las mismas partes, que en el presente proceso aquí fungen como demandados.

Se le aclara al Despacho, que en el precitado proceso se interpuso Recurso de REPOSICIÓN en contra del mandamiento de pago, toda vez que allí se ordenó:

"... LIBRAR mandamiento de pago por la vía EJECUTIVA DE MÍNIMA CUANTÍA, a favor de BANCO DE OCCIDENTE y en contra de CASTELL INGENIEROS SAS, JA00 SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., como Locatarios y, FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ, como deudores para el pago de las sumas liquidadas que se relacionan en el escrito de la demanda.

1. Por la suma de VEINTITRES MILLONES VEINTIDOS MIL CIENTO TREINTA PESOS M/CTE \$23.022.130,00) por concepto de los cánones de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2022.

2. Por los intereses moratorios liquidado sobre el capital anterior, liquidado a la tasa máxima de interés bancario corriente que certifique para cada mes la Superintendencia Financiera, incrementada en un 50%, conforme al artículo 884 del

C. Co., desde que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se verifique el pago total de la obligación.”...

Sin tener en cuenta que LOS LOCATARIOS aquí demandados, efectuaron pagos en cuantía de TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS (\$38.736.000,00) M/CTE., por concepto de los cánones de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, respecto del contrato de LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso; si de los anteriores valores descontamos los cánones correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2022, que según el CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, cada mes tiene un canon de **(\$9.323.781,00), los cuatro cánones sumarían TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CIENTO VEINTICUATRO PESOS (\$37.295.124,00) M/CTE.**; en consecuencia, a quienes aquí fungen como DEMANDADOS, **les quedaría un saldo a su favor para cancelar el CANON DEL MES DE ENERO DE 2023**, por valor de UN MILLÓN CUATROCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (1.440.876,00) M/CTE.

Si por concepto de intereses y otros conceptos, la parte demandante pretende cobrar el canon mensual por un mayor valor de los **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS \$9.323.781,00 M/CTE.**, valor que se encuentra establecido para cada canon mensual en el CONTRATO DE LEASING INMOBILIARIO base de éste proceso, la parte demandante estaría incurriendo en ANATOSISMO.

Es por lo anterior, que la solicitud de suspensión del proceso por prejudicialidad civil, tiene que ver con aspectos que no son procedentes decidir en el proceso de restitución que cursa en su digno Despacho, toda vez que en el **JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** cursa el **Proceso de Restitución de inmueble dado en Leasing Financiero Inmobiliario** - Demandante: BANCO DE OCCIDENTE y Demandados: CASTELL INGENIEROS S.A.S., JAOO SERVICIOS DE INGENIERÍA S.A.S., JORGE ANDRÉS OSORIO ORTÍZ y FREDY CASTELLANOS OVIEDO. y, en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.** – cursa el **Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00** - Demandante: BANCO DE OCCIDENTE - Demandados: Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ; en el que se fijó la cuantía para la práctica de las medidas cautelares en \$24.000.000.00 es decir se trata de un Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía y, en consecuencia se trata de un proceso de **única instancia.**

Atendiendo a lo anterior, si en el **JUZGADO VEINTIRÉS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ** cursa el **Proceso de Restitución de Inmueble dado en Leasing**

Financiero Inmobiliario y en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ** cursa el **Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00**; actuando en ambos procesos las mismas partes; es dable establecer que con meridiana claridad procede la **SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD CIVIL**.

Mi solicitud anticipada de SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD CIVIL, obedece a que a diferencia de lo que ocurría en el Código de Procedimiento Civil, en la nueva reglamentación del Código General del Proceso se indica en sus artículos 161 numeral 1° y 162 inciso 2° que cuando un proceso se debe suspender porque la sentencia que se deba dictar depende necesariamente de lo que se decida en otro proceso, esta suspensión solo sucede cuando el proceso se encuentra pendiente de dictarse sentencia de segunda o única instancia.

CAPITULO IV. SOLICITUD DE OÍR AL DEMANDADO ANTE LA FALTA DE PAGO DE CANONES ADEUDADOS

De manera respetuosa elevo solicitud de oír al LOCATARIO DEMANDADO ante la falta de pago de cánones adeudados, al amparo del **FALLO DE TUTELA - STC5878-2020**, proferido el 21 de agosto de 2020, dentro del Radicado No. 50001-22-13-000-2020-00079-01, por la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, siendo M.P. el Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, mediante el cual se decide “*la impugnación interpuesta frente a la sentencia de 28 de julio de 2020, dictada por la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, en la salvaguarda instaurada por Luis Jairo Aldana Galeano contra el Juzgado Quinto Civil del Circuito de la misma ciudad, con ocasión del juicio de “restitución de tenencia”, promovido por el Banco Davivienda S.A.*”, en el que entre otras consideraciones se tuvieron en cuenta, las siguientes:

El artículo 384 del Código General del Proceso señala el procedimiento para adelantar la restitución de inmuebles, advirtiendo en el inciso segundo puntualmente lo siguiente:

“... Artículo 384. Restitución de inmueble arrendado: (...) Cualquiera que fuere la causal invocada, el demandado también deberá consignar oportunamente a órdenes del juzgado, en la cuenta de depósitos judiciales, los cánones que se causen durante el proceso en ambas instancias, y si no lo hiciere dejará de ser oído hasta cuando presente el título de depósito respectivo, el recibo del pago hecho directamente al arrendador, o el de la consignación efectuada en proceso ejecutivo (...)”.

En tal sentido corresponde determinar si tal disposición es aplicable a los procesos de restitución de inmuebles dados en leasing, para lo cual citaremos jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que frente al caso en particular expresa lo siguiente:

"Ciertamente, a pesar de las semejanzas que pueden existir entre aquel negocio y los "contratos de arrendamiento de inmueble", la disposición en comento se refiere, exclusivamente, a la "restitución" que tiene como báculo el arrendamiento; de suerte que el pleito originado en un "leasing" se regula, inicialmente, por el artículo 385 ibídem, que remite, en lo pertinente, a la norma precedente, pero tal reenvío no cubre la sanción arriba transcrita.

Aun cuando el litigio de "restitución de leasing" se rige por la mayoría de las pautas que orientan el de "restitución de inmueble arrendado", esa circunstancia per se no autoriza extenderle el correctivo cuestionado, diseñado, únicamente, para este último, entre otros motivos, porque como es sabido en esa materia opera el principio de nulla poena sine lege, esto es, "no hay pena [sanción] sin ley"; de modo que cualquier castigo, sustancial o procesal, exige mandato expreso del legislador y, por consiguiente, en tales tópicos están proscritas las interpretaciones por analogía.

A lo dicho se suma la existencia sustancial de varios contratos subyacentes, como son, los correspondientes al mutuo, al arrendamiento y al de compraventa, éste último ligado muchas veces con el derecho fundamental a la vivienda, todos los cuales convergen, demandando un control legal y constitucional de los derechos denunciados como infringidos

Al respecto, Corte Constitucional, citada por esta Corporación, ha sido consistente en sostener:

"(...) De antaño esta Sala sobre el punto expuso que, la remisión que realiza el artículo 385 de la Ley 1564 de 2012 al artículo 384 ídem, que consagra lo concerniente a la <<restitución de inmueble>> arrendado, no se amplía a la sanción que éste último regula en tratándose de la causal "falta de pago".

"En efecto, con relación a los artículos 424 y 426 del anterior estatuto procesal, que en ese específico tema fueron reproducidos en el actual, se acotó:

"No obstante, se observa que no se tuvo en cuenta que, la sentencia T-734 de 2013 de la Corte Constitucional, al estudiar la aplicación de la sanción prevista en el artículo 424 del Código de Procedimiento Civil a los contratos de leasing financiero, concluyó que, pese a que para la

restitución de bienes entregados en leasing se hacía una remisión normativa a las disposiciones que regulan los procesos de restitución de inmueble arrendado, la misma no se hacía extensiva a la referida sanción. Norma que en este tópico no sufrió modificación con la expedición del Código General del Proceso (...)

"(...) La aplicación analógica del proceso de restitución de inmueble arrendado contemplado en el artículo 424 del C.P.C., no plantea ninguna discusión y por lo mismo resulta viable en tanto es la vía judicial que el legislador ha diseñado para resolver este tipo de reclamaciones judiciales. Sin embargo, lo que no resulta aceptable, es que por vía de este mecanismo de integración normativa se restrinja de manera drástica el ejercicio del derecho fundamental al debido proceso y de defensa, cuando quiera que dicha limitación no fue establecida expresamente por el legislador para ser aplicada ante presuntos incumplimientos de contratos financieros como el leasing. De aceptarse dicha circunstancia, ello supondría el desconocimiento del principio pro homine, el cual se pasará a explicar más adelante".

"(...)7.2.8 En el presente caso, el fundamento jurídico que domina la actuación judicial controvertida corresponde al proceso abreviado de restitución de inmueble arrendado... En esta medida, la aplicación analógica no plantea mayor dificultad... Sin embargo, no resulta aceptable, que dicha aplicación analógica de la norma procesal, se haga incluso respecto de aquél aparte normativo que restringe o limita el ejercicio de los derechos de defensa y debido proceso. Tal y como sucede en el caso que nos ocupa, en el que si bien el contrato de leasing inmobiliario plantea algunas similitudes con el contrato de arrendamiento de inmueble por nutrirse de algunas características de éste, ello no permite que pueda asimilarse en su integridad a éste último pues contiene otras características jurídicas muy distintas, propias de otros contratos típicos o propias a él".

"(...)7.2.9 Por esta razón, cuando en el trámite del referido proceso de restitución de inmueble arrendado, el accionado... aplicó de manera analógica e integral el contenido del artículo 424 del C.P.C. al suponer que la reclamación del contrato de leasing incumplido era asimilable a un contrato de arrendamiento común y corriente, incurrió en un causal de procedibilidad de la acción de tutela por defecto sustantivo o material, justificado en una indebida interpretación de la citada norma a consecuencia de una indebida aplicación analógica del citado aparte normativo. En efecto, no podía la autoridad judicial imponer... la restricción al ejercicio del derecho al debido proceso y de defensa contemplada en el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 del C.P.C. por no estar contemplada de manera expresa por el mismo Legislador para su aplicación a los contratos financieros como el leasing".

"(...)7.3 Ahora bien, el anotado defecto material o sustancial atrás explicado, dio origen igualmente [a] un defecto fáctico, pues el juez al aplicar de manera estricta el artículo 424 de C.P.C. ignoró por completo el material probatorio que la sociedad tutelante había expuesto en su contestación de la demanda y en sus objeciones de fondo, documentos en los que ponía en entredicho el referido contrato de leasing o arrendamiento financiero".

"(...) A pesar de que estos argumentos fueron oportunamente presentados por la sociedad demandada como excepciones de fondo, no fueron objeto de análisis alguno por parte del Juzgado... En efecto esta instancia judicial atendiendo lo dispuesto en el numeral 2º del párrafo 2º del artículo 424 C.P.C., decidió no estudiar los argumentos jurídicos planteados en las objeciones de fondo, razón por la cual, le fue imposible advertir las diferencias jurídicas entre el contrato financiero de leasing y el simple arrendamiento inmobiliario, y tampoco pudo analizar los argumentos jurídicos que ponían en entredicho el real incumplimiento contractual alegado (...) "[1].

4. Bajo esa perspectiva, aflora palmario el desacierto en la selección "normativa" que llevó a proferir "sentencia de plano" en la controversia analizada porque, claramente, han debido tramitarse las defensas de Luis Jairo Albana frente a las pretensiones y agotadas las fases de rigor, definir la polémica.

Lo aquí esbozado no significa que al final el funcionario zanje el debate en un sentido o en el otro, lo fundamental consiste en garantizar, plenamente, el ejercicio de los derechos de "defensa y contradicción" del allá opositor, para lo cual es menester impulsar todas las etapas de la lid, y no clausurarla anticipadamente, como sucedió. [1] Corte Constitucional. sentencia, T-734-13, postura acogida también por esta Corte mediante STC de 02 de agosto de 2017, exp. 2017-00194-01, en igual sentido; STC del 01 de diciembre de 2016 exp. 2016-00424-01; STC del 15 de abril de 2016, exp. 2016-4733; STC del 22 de mayo de 2015 exp. 2015-6302; y STC del 31 de julio de 2019 exp. 2019-1066"

PETICIONES DE LA DEFENSA

Según lo manifestado por mi poderdante Sr. FREDY CASTELLANOS OVIEDO, respetuosamente solicito del señor Juez, se sirva hacer las siguientes o similares **declaraciones:**

Primera. Ruego decretar probadas las EXCEPCIONES PERENTORIAS DE FONDO O DE MÉRITO, aquí propuestas.

Segunda. Ruego acceder a mi solicitud de **SUSPENSIÓN DEL PROCESO POR PREJUDICIALIDAD CIVIL.**

Tercera. Ruego OÍR AL LOCATARIO DEMANDADO ANTE LA FALTA DE PAGO DE CANONES ADEUDADOS, desde el mes de enero de 2023 y hasta la fecha; al amparo del **FALLO DE TUTELA - STC5878-2020**, proferido el 21 de agosto de 2020, dentro del Radicado No. 50001-22-13-000-2020-00079-01, por la H. Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, siendo M.P. el Dr. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA y demás disposiciones que rigen la materia.

PRUEBAS

DOCUMENTALES. Ruego tener como tales las que obran en el expediente, además de las que se aportan con éste libelo exceptivo en formato pdf, a saber:

1ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jao055@yahoo.com; y soporte del pago No. 1. (02 folios).

2ª. Comunicación dirigida al Banco de Occidente atenjo@bancodeoccidente.com.co, bulloa@bancodeoccidente.com.co por parte de jao055@yahoo.com; y soporte del pago No. 2. (02 folios).

3ª. Registro fotográfico de las mejoras útiles y necesarias, que los LOCATARIOS le hicieron a la Oficina objeto del Contrato de Leasing Financiero Inmobiliario No. 180-134726 suscrito con el Banco de Occidente, el día 3 de octubre de 2019, en virtud del cual ésta entregó a los Locatarios a título de arrendamiento financiero el siguiente bien inmueble: • Dirección: Calle 94 A No. 13 – 91 Edificio C – 14 Barrio Chico Norte. • Descripción: Oficina 302, Garaje 7 y Garaje 8 • Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1269491, 50C-1269459 y 50C-1269460 • Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de: Bogotá Zona Centro. • Otorgamiento y especificación del bien mediante Escritura Pública. No. 1844 del 12 de diciembre de 2019 de la Notaría 12 del Círculo de Bogotá.

4ª. Demanda que originó el **Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00** que cursa en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.** - Demandante: BANCO DE OCCIDENTE - Demandados: Locatarios CASTELL INGENIEROS SAS, JAOO SERVICIOS DE INGENIERIA S.A.S., FREDY CASTELLANOS OVIEDO y JORGE ANDRES OSORIO ORTIZ.

5ª. Recurso de reposición interpuesto en contra del mandamiento de pago proferido dentro del Proceso Ejecutivo No. 11001-4003-070-2023-00145-00 que cursa en el **JUZGADO SETENTA (70) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ Convertido**

Transitoriamente en JUZGADO CINCUENTA Y DOS (52) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

6ª. Medida cautelar en la que se fija la cuantía en la suma de \$24.000.000.00 m/cte., es decir, se trata de un Proceso Ejecutivo de Mínima Cuantía.

INTERROGATORIO DE PARTE. Sírvase señor Juez, señalar fecha y hora para que en diligencia de interrogatorio de parte el Dr. **DIEGO HERNAN ECHEVERRY OTALORA**, identificada con la C.C. No. 1.032.395.485 expedida en Bogotá, quien otorgó el poder para demandar en este proceso, actuando en su calidad de Representante Legal para Asuntos Legales del **BANCO DE OCCIDENTE**, absuelva el interrogatorio de parte que de manera verbal le formularé sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas.

DECLARACIÓN DE TERCEROS. Ruego al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para escuchar en declaración al **Dr. ALEJANDRO TENJO - EJECUTIVO DE LA CUENTA LEASING**. Puede ser notificado por medios electrónicos en el E-mail: atenjo@bancooccidente.com.co; para que deponga sobre los hechos de la demanda, pretensiones y excepciones propuestas, especialmente para que deponga sobre la fecha y la cuantía, en que CASTELL INGENIEROS SAS a través del SEÑOR JORGE ANDRÉS OSORIO, en su condición de locatario realizó los pagos al BANCO DE OCCIDENTE, respecto de los canones de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2022.

INSPECCIÓN JUDICIAL.- Ruego al Despacho, se sirva decretar la práctica de una Inspección Judicial a la OFICINA 302, ubicada en la CALLE 94 A No. 13 – 91, EDIFICIO C-14 – Barrio Chicó Norte de Bogotá; para que con el acompañamiento de un Perito Avaluador de finca raíz de los adscritos a su Despacho; se verifiquen las mejoras útiles y necesarias que reclaman los locatarios aquí demandados y, consecuentemente se establezca el valor de las mismas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Además de los fundamentos de la demanda inicial, invoco como tales:

- Artículos 1993, 1994 y 2327 del Código Civil.
- Artículos 96, 161, 162 y 384 del C.G.P.
- Ley 795 de 2003.
- Decretos 1787 de 2004 y 2555 de 2010.
- Demás normas concordantes y complementarias, que rigen la materia.

COMPETENCIA

Por estar conociendo del proceso principal es Usted competente señor Juez, para resolver la presente petición.

ANEXOS

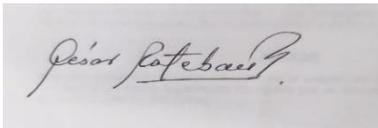
Además de los documentos relacionados en el acápite de pruebas me permito anexar el poder a mi favor legalmente conferido por la parte demandada, para actuar en este proceso.

NOTIFICACIONES

- Las partes **demandante** las recibirá en el lugar indicado en la demanda.
- Los testigos pueden ser notificados en las direcciones indicadas en éste libelo exceptivo.
- Mi representado recibe notificaciones en la Carrera 6 No. 11 – 54 Oficina 706 de Bogotá. E mail: c.esteban@yahoo.es
- El suscrito apoderado las recibiré en la Secretaría del Juzgado o en la Carrera 6 No. 11-54, oficina 706 de esta ciudad. Cel. 312 320 60 20. E mail: c.esteban@yahoo.es

Dios guarde a su Señoría.

Atentamente,



CÉSAR JOSÉ ESTEBAN RUÍZ
C.C. No.79.107.605 de Engativá
T.P. No.101.543 del C.S. de la J.