

**SEÑOR**

**JUEZ CINCUENTA Y SIETE (57) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

**E. S. D.**

**Referencia: PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL de JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO contra RV INMOBILIARIA S.A.**

**Radicado: 2021 – 01090**

**JUAN JOSÉ SERRANO CALDERÓN** mayor de edad y residente en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No. 91.519.385 de Bucaramanga, y tarjeta profesional No 163.873 del C.S.J, obrando en calidad de representante legal para asuntos judiciales de la sociedad demandante **RV INMOBILIARIA S.A.**, según consta en el certificado de existencia y representación legal que ya obra en el expediente, con el respeto que acostumbro y encontrándome dentro del término legalmente establecido, por medio del presente memorial me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

## I. FRENTE A LOS HECHOS

### FRENTE AL HECHO PRIMERO:

Por tratarse de muchos hechos incluidos en uno solo, me pronuncio sobre ellos de la siguiente manera:

No es cierto que se hubieran allegado correos electrónicos como prueba que reúna los elementos necesarios para los mensajes de datos, conforme a las disposiciones de la Ley 527 de 1999, por lo que se trata simplemente de pruebas documentales.

Dichos documentos, contrario a lo manifestado en este hecho, no hacen referencia específica al inmueble ubicado en la Transversal 18C No. 47 – 50 Sur de la ciudad de Bogotá.

No me constan las conversaciones telefónicas y/o personales a las que se refiere este hecho, sostenidas con la señora Sandra Piñeros. En todo caso, valga advertir que, el personal de RV INMOBILIARIA, no puede comprometerse a subsanar daños, sino a tramitar el procedimiento interno de la compañía para los casos de inmuebles arrendados con daños, determinar si realmente se trata de daños o mejoras, realizar la valoración y cuantificación de los mismos por intermedio de sus contratistas, solicitar autorización del propietario del inmueble para realizarlos o en su defecto, requerirlo para que él los realice por cuenta propia.

Dentro de las pruebas allegadas al proceso, no se evidencia recibo de pago alguno. Ahora bien, los valores que registra la contabilidad de mi representada son inferiores en la suma de SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE. (\$763.330), según se evidencia con la copia de los recibos emitidos, lo que de entrada debe poner sobre aviso al señor juez, acerca del proceder de la parte demandante, la legalidad y la coherencia de la presente reclamación, en la cual se incluyen valores irreales y carentes de toda prueba que los respalde.

Ahora bien, valga mencionar que, por políticas internas de la compañía y especialmente por el pre-formato en el que se realizan todos los contratos de arrendamiento, la fecha de inicio de los arrendamientos siempre va a ser un día primero (1º) y va a finalizar un día treinta (30) o treinta y uno (31) según corresponda, siendo esta la razón por la cual, aún antes de la fecha

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPERINO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 388 - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

de inicio estipulada en el contrato, al arrendatario ya se le pudo haber hecho entrega de la tenencia del inmueble arrendado, lo que, como consecuencia, da lugar al cobro del canon de arrendamiento proporcional a los días causados hasta que se cumpla el día primero (1°) del siguiente mes. Siendo esta la razón por la cual se emitió la factura de venta No. 1946056, que a diferencia de lo manifestado por la demandada, fue por valor de UN MILLON TRESCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE. (\$1.315.290) por concepto de canon de arrendamiento, derechos sobre contratos e IVA sobre los derechos de contratos, y la factura de venta No. 6657, por valor de CIENTO VEINTIUN MIL TRESCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. (\$121.380), por concepto de estudio de arrendamiento.

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO:**

De las pruebas aportadas con la demanda, ninguna acredita los daños a los que hace referencia este hecho. No obstante, como prueba me permito allegar el inventario suscrito el día 15 de diciembre del año 2017, en la cual, el arrendatario y acá demandante, pone en evidencia de su puño y letra, los daños con los que aceptó recibir el inmueble, a saber:

*Recibo inventario con las siguientes observaciones:*

- ① Presencia de humedad en toda las paredes del primer piso, en cuartos y sala (entada principal)
- ② El closet de la 1 alcoba del 1er piso, está con huecos en los costados de la parte de atrás.
- ③ Las paredes del cuarto auxiliar del 2do piso, está con presencia de perforaciones de puntillas de igual manera, la caja en donde va la roseta está sin roseta, con cables negros.
- ④ El baño 2 del segundo piso está con baldosas resacasos y con huecos.

*claro que el día 05 de diciembre de 2017, firmé un inventario proximal en el cual, el día de hoy 15 de diciembre de 2017, se tuvo que hacer el inventario nuevamente por que el anterior inventario presentaba inconsistencias y era ilegible.*

*Carla Hernández*  
 OFICINA CENTRO MAYOR  
 Autopista Sur No. 38B-21  
 TEL. 6460465

*[Firma]*  
 15-12-2017.

Página 9 de 9

Sobra decir que, y se le resalta al señor juez para que evidencie el proceder mentiroso con el que se interpuso la demanda, que lo indicado en su momento por el arrendatario, dista mucho de las afirmaciones indicadas en este hecho de la demanda.

**FRENTE AL HECHO TERCERO:**

En efecto, conforme a lo manifestado al contestar el hecho primero, el contrato de arrendamiento suscrito sobre el inmueble ubicado en la Transversal 18 C No. 47 – 50 Sur Casa, de la ciudad de Bogotá D.C., tuvo como fecha de inicio el día primero (1°) de enero del año 2018, con fecha de terminación a corte treinta y uno (31) de diciembre del mismo año 2018.

<p><b>ALAMOS - TEL 6460458</b>                  DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2                  ALCÁZARES - TEL 3287809                  Calle 72 # 20c - 06</p> <p><b>BARRANQUILLA - TEL 3858630</b>                  Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3                  BOSA - TEL 6460457                  Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur                  BULEVAR - TEL 6460465                  Av. Suba No. 128 - 04 Local 3                  CALLE 80 - TEL 6460464                  Av. Calle 80 No. 84 - 10                  CEDRITOS Tel. 6460452                  Av. 19 No. 148 - 51</p>	<p><b>CHAPINERO - TEL 6460471</b>                  Calle 64 No. 7 - 38 Local 1</p> <p><b>CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469</b>                  CRA 13 A # 29-26</p> <p><b>CENTRO MAYOR - TEL 6460469</b>                  Autopista Sur No. 38B - 21</p> <p><b>CIUDAD MONTES - TEL 3287810</b>                  Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2                  CHÍA - TEL 6460463</p> <p><b>COUNTRY - TEL 6460451</b>                  Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3</p> <p><b>COLINA - TEL 6460462</b>                  Cra. 15 No. 86 - 31</p> <p><b>COLINA - TEL 6460462</b>                  Calle 138 No. 46A- 16</p>	<p><b>FONTIBÓN - 6460466</b>                  Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2</p> <p><b>GALERÍAS - TEL 6460453</b>                  Cra. 24 No. 45A - 05</p> <p><b>KENNEDY - TEL 6460458</b>                  Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2</p> <p><b>LA FELICIDAD - TEL 6460461</b>                  Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14</p> <p><b>METRÓPOLIS - TEL 6460468</b>                  C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259</p> <p><b>PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456</b>                  Av. Las Américas No. 71A - 15</p> <p><b>PORTAL NORTE - TEL 3287807</b>                  AV. CARRERA 45 # 178 - 73</p>	<p><b>RESTREPO - TEL 6460459</b>                  Calle 18 Sur No. 18 - 34</p> <p><b>SALITRE - TEL 6460460</b>                  Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12</p> <p><b>SOACHA - TEL 6460475</b>                  Cra. 7 No. 32-27</p> <p><b>SUBA - TEL 6460454</b>                  Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos</p> <p><b>SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455</b>                  Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12</p> <p><b>TINTAL - TEL 3287806</b>                  C.C. Tintal Plaza Local 255</p>	<p><b>TOBERÍN - TEL 6464972</b>                  Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5</p> <p><b>UNICENTRO - TEL 6460467</b>                  Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III</p> <p><b>VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474</b>                  Calle 79B No. 113A - 23</p> <p><b>VILLAVICENCIO - TEL 6729565</b>                  Cra. 38 N°24A-186 San Benito</p> <p><b>LÍNEA ÚNICA NACIONAL</b>                  PBX: 2573700</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**FRENTE AL HECHO CUARTO:**

Según consta en el contrato de arrendamiento, el valor del canon pactado fue la suma de UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.700.000), que debían ser cancelados por anticipado el primer día de cada mes, según lo pactado en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta del contrato. Sea un buen momento para decir que, el arrendatario no dio cumplimiento a dicha cláusula, pues en los meses de abril y mayo de 2018, no realizó el pago de los cánones según lo acordado, pago que realizó solo hasta el día veinticinco (25) de mayo ese año, razón por la cual, bajo las luces del artículo 1609 del Código Civil, le está impedido reclamar por el presunto incumplimiento de su cocontratante.

**FRENTE AL HECHO QUINTO:**

Se trata de un hecho irrelevante para las pretensiones de la demanda y por consiguiente, no merece pronunciamiento alguno.

**FRENTE AL HECHO SEXTO:**

Por tratarse de varios hechos incluidos en uno solo, me pronuncio sobre ellos de la siguiente forma:

Es cierto que el contrato de arrendamiento se celebró para destinarlo a vivienda urbana, según se evidencia con claridad en su encabezado.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA**

ARRENDADORA: RV Inmobiliaria S.A. IDENTIFICACIÓN: NIT 860.049.599-1  
 ARRENDATARIOS:  
 NOMBRE: SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID IDENTIFICACIÓN: CC 1019072943  
 COARRENDATARIOS:  
 NOMBRE: PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA IDENTIFICACIÓN: CC 51791300  
 DIRECCIÓN DEL INMUEBLE TV 18 C Nº 47 - 50 Sur CA  
 CIUDAD: BOGOTÁ  
 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: AGUA-10071591, ENERGIA-0097680-3, ASEO-10071591, GAS-60484, ALCANTARILLADO-10071591  
 LÍNEA(S) TELEFONICA(S):  
 VALOR DEL CANON: \$ 1.700.000 UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE MENSUALES  
 INCREMENTO DEL CANON EN LAS RENOVACIONES: DE LEY  
 TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES  
 FECHA INICIO: 01 de enero de 2018 FECHA TERMINACIÓN: 31 de diciembre de 2018

Así mismo, en la solicitud de estudio de arrendamiento, tanto el señor JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO, en su calidad de futuro arrendatario y la señora JANETH ANA PRISCILA PARDO LEON, en su calidad de futura coarrendataria, indicaron que la destinación que le iban a dar al inmueble era para vivienda y no para uso comercial:

ALAMOS - TEL 6460458  
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
 ALCÁZARES - TEL 3287809  
 Calle 72 # 20c - 06  
 BARRANQUILLA - TEL 3858630  
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
 BOSA - TEL 6460457  
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
 BULEVAR - TEL 6460465  
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
 CALLE 80 - TEL 6460464  
 Av. Calle 80 No. 84 - 10  
 CEDRITOS Tel. 6460452  
 Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
 CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
 CRA 13 A # 29-26  
 CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
 Autopista Sur No. 38B - 21  
 CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
 CHÍA - TEL 6460463  
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
 COUNTRY - TEL 6460451  
 Cra. 15 No. 86 - 31  
 COLINA - TEL 6460462  
 Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
 GALERÍAS - TEL 6460453  
 Cra. 24 No. 45A - 05  
 KENNEDY - TEL 6460458  
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
 LA FELICIDAD - TEL 6460461  
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
 METRÓPOLIS - TEL 6460468  
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
 Av. Las Américas No. 71A - 15  
 PORTAL NORTE - TEL 3287807  
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
 Calle 18 Sur No. 18 - 34  
 SALITRE - TEL 6460460  
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
 SOACHA - TEL 6460475  
 Cra. 7 No. 32-27  
 SUBA - TEL 6460454  
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
 SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
 TINTAL - TEL 3287806  
 C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
 UNICENTRO - TEL 6460467  
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
 VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
 Calle 79B No. 113A - 23  
 VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
 PBX: 2573700

**SOLICITUD DE ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO**

Número de Solicitud: **65117**

**SOUDE PINELOS** Inmobiliaria **RV** Agencia: **Centro Mayor**  
**30-NOV-17**  Natural  Jurídica  Arrendatario  Coarrendatario

Antes de diligenciar su solicitud lee las instrucciones de la hoja tres. Escribe en letra impresa legible. Por favor no repite la solicitud. Diligencie un formato por persona.

**DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR**  
 Casa  Oficina  Bodega  Otro Destino:  Vivienda  Comercial  Otro **TRAV. Bc #47-508R** Código de Inmueble: **41722-01**  
 Ciudad: **Bogotá** Vr. Arriendo: **1.700.000** Incluye Administración:   No **N/A** IVA S  Número de personas que ocuparán el inmueble

**INFORMACIÓN PERSONAL**  
 Empleado  Pensionado  Independiente  
 Nombres: **Johan David** Apellidos: **Sánchez Pardo** Fecha de nacimiento: **02 07 1977**  
 C.C.  C.E.  Pasaporte No. **1079012943** Ocupación: **Arrendatario** Estado Civil: **soltero**  
 Dirección de residencia: **Calle 90 # 95D-13 int. 103** Teléfono Fijo: **756 7380** Teléfono Celular: **318763597**  
 Correo Electrónico: **johan@rvfinca.com** Ciudad de Residencia: **Bogotá D.C.** Tipo de Vivienda:  Familiar  Propia  Arrendada  
 Dirección para Envío de Correspondencia: **Calle 90 # 95D-13 int. 103** Ciudad Correspondencia: **Bogotá D.C.**

**SOLICITUD DE ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO**

Número de Solicitud: **65117**

**SOUDE PINELOS** Inmobiliaria **RV** Agencia: **Centro Mayor**  
**NOV 4 2017**  Natural  Jurídica  Arrendatario  Coarrendatario

Antes de diligenciar su solicitud lee las instrucciones de la hoja tres. Escribe en letra impresa legible. Por favor no repite la solicitud. Diligencie un formato por persona.

**DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR**  
 Casa  Oficina  Bodega  Otro Destino:  Vivienda  Comercial  Otro **TRAV. Bc #47-508R** Código de Inmueble: **41722-01**  
 Ciudad: **Bogotá** Vr. Arriendo: **1.700.000** Incluye Administración:   No **N/A** IVA S  Número de personas que ocuparán el inmueble

**INFORMACIÓN PERSONAL**  
 Empleado  Pensionado  Independiente  
 Nombres: **Janeth ana p.** Apellidos: **Pardo Leon** Fecha de nacimiento: **18 10 62**  
 C.C.  C.E.  Pasaporte No. **5791300** Ocupación: **ENFERMERA** Estado Civil:  
 Dirección de residencia: **callego # 95-D-13 int. 103** Teléfono Fijo: **756 7380** Teléfono Celular: **3165347499**  
 Correo Electrónico: **janeth.pardo@rvfinca.com** Ciudad de Residencia: **Bogotá** Tipo de Vivienda:  Familiar  Propia  Arrendada  
 Dirección para Envío de Correspondencia: **callego # 95-D-13 int. 103** Ciudad Correspondencia: **Bogotá D.C.**

**INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE**

No me consta a que se refería el mensaje del demandante donde informa que "tenía planes de iniciar un proyecto". Sin embargo, el literal c. de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento celebrado con el acá demandante, es completamente claro al estipular como **causal de terminación del arrendamiento "el cambio de destinación del inmueble"**, de manera pues que, si el proyecto al que hacía referencia, implicaba cambiar la destinación de vivienda urbana, por el de un uso comercial, este hecho, por sí solo, conllevaría a un incumplimiento del contrato y a una justa causa para dar por terminado el contrato de arrendamiento.

**SÉPTIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** La arrendadora podrá dar por terminado el contrato cuando ocurran los siguientes hechos: a. El incumplimiento de las obligaciones de pagar el valor mensual del canon de arrendamiento y de las expensas comunes necesarias y los incrementos respectivos. b. El incumplimiento de la obligación de pagar el valor por los servicios públicos domiciliarios, o la suspensión, desconexión o pérdida definitiva del servicio. **c. El cambio de destinación del inmueble.** d. La cesión o subarriendo. e. La destinación del inmueble para fines ilegales, ilícitos o inmorales. f. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble y en general cualquier modificación, sin la autorización expresa de la arrendadora. g. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el reglamento de la propiedad horizontal a la que pertenezca el inmueble. h. La negativa a prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes. i. El abandono del inmueble.

**FRENTE AL HECHO SÉPTIMO:**

Según se evidencia en el acta de inventario suscrita y adicionada por el mismo demandante, desde la entrega del inmueble fue posible evidenciar que este presentaba "problemas de humedad en todas las paredes del primer piso, en los cuartos y sala, así como en la entrada principal", por lo que no puede hablarse de vicios ocultos, ni mucho menos de vicios redhibitorios como se enuncia en el encabezado de la demanda, pues no nos encontramos frente a un contrato de compraventa.

**ALAMOS - TEL 6460458**  
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
 Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
 Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CDRITOS Tel. 6460452**  
 Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
 CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
 Autopista Sur No. 388 - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
 Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
 Calle 138 No. 46A- 16

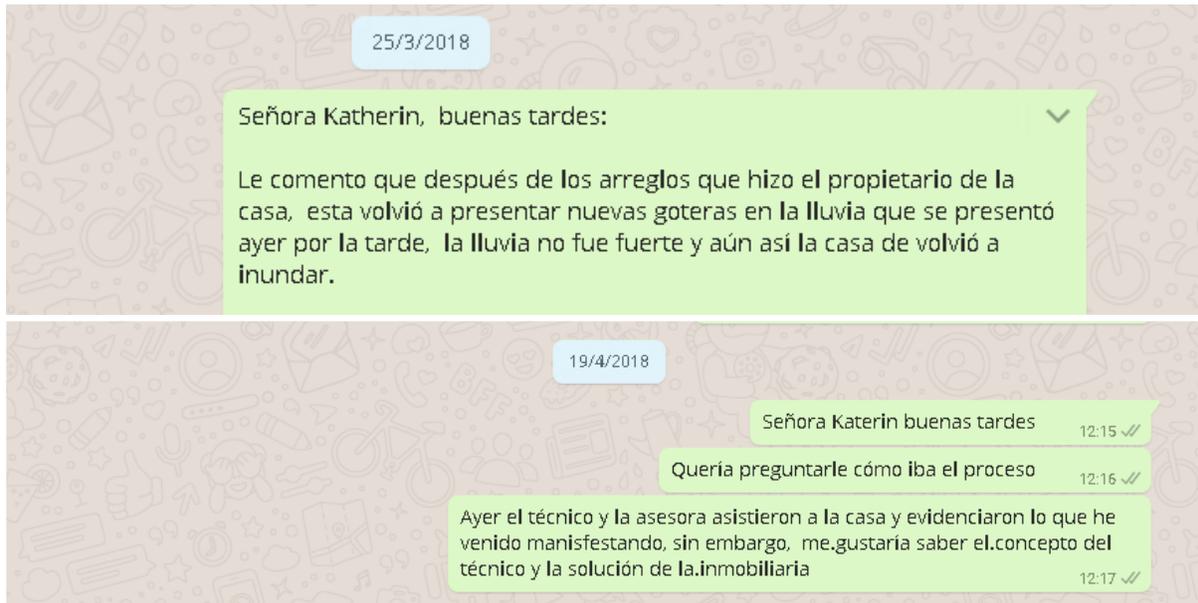
**FONTIBÓN - 6460466**  
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
 Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
 Av. Las Américas No. 71A - 15  
**POR TAL NORTE - TEL 3287807**  
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
 Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
 Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
 C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
 Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
 PBX: 2573700

Respecto del requerimiento realizado a la inmobiliaria, el mismo fue resuelto tal y como se puede constatar en las mismas manifestaciones realizadas por el demandante en las que se enuncia por ejemplo:



Conforme a lo anterior, se puede evidenciar que dentro de las mismas pruebas documentales aportadas por el demandante se constata que los requerimientos realizados por el inquilino fueron atendidos oportunamente por la arrendadora y/o el propietario, pregonándose así el cumplimiento de las obligaciones contractuales de la demandada.

#### FRENTE AL HECHO OCTAVO:

Hasta este punto de los hechos, no se ha acreditado ningún incumplimiento contractual por parte de la inmobiliaria, como tampoco una vulneración al derecho de petición del arrendatario. Debe tenerse en cuenta que, una cosa es: (i) no otorgar respuesta a una solicitud y otra muy distinta es: (ii) otorgar una respuesta desfavorable a lo pretendido, negando lo pedido o que no se ajuste con exactitud a lo que el peticionario esperaba como respuesta. Sobra decir que, se echa de menos el inicio de alguna acción de tutela por la presunta vulneración que indica el demandante, sufrió contra su derecho fundamental de petición.

#### FRENTE AL HECHO NOVENO:

No es cierto. La afirmación de que la casa nunca fue habitable, se contradice flagrantemente con lo manifestado por el acá demandante, en su derecho de petición de fecha 28 de abril de 2018, en cuya hoja segunda, párrafo tercero, expresó lo siguiente:

La idea de tomar la casa en arriendo es que esta esté en condiciones para ser habitada y sobre todo ser digna para las personas que allí habitarán. Le manifesté a la directora que la casa estaba presentado muchos daños y que quería que se solucionara, el propietario acude a la casa y realiza una serie de reparaciones que son insuficientes pues la casa se inunda, se llueve y se moja en las dos plantas, esto me ocasionó que tuviera que enviar a los usuarios a otras casas, pues dichos daños estaban causándoles problemas de salud. Dada la magnitud de los problemas, he tenido pérdidas materiales y económicas muy altas. Manifesté hacia el comienzo de este mes que no quería continuar con el contrato, pues después de más de cinco meses denunciando los problemas y no obteniendo una respuesta suficiente, consideraba que no debía seguir invirtiendo en un producto que no me sirve para lo cual se tomó y sobre todo que continuamente presenta dificultades.

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS TEL. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

Dicha confesión, no solo demuestra lo mentirosa de esta afirmación, sino además, el incumplimiento del contrato de arrendamiento para vivienda urbana, al cual, sin autorización expresa y escrita del arrendador, le cambio la destinación para darle un uso comercial y también, que el inmueble si fue habitado, presentando inconvenientes solamente debido a las fuertes lluvias que ocurrieron durante esa época del año.

Es cierto que RV INMOBILIARIA negó la solicitud de recibir el inmueble sin el cobro de la cláusula penal por la terminación anticipada del contrato, según consta en la respuesta al requerimiento 10840, en donde se le indicó al acá demandante, lo siguiente:

En respuesta al requerimiento No. 10840 recibido el 25/04/2018 donde nos solicita dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana que tiene vigente con RV Inmobiliaria S.A., o reubicación en otro inmueble, me permito manifestarle que se ha procedido a evaluar su caso particular y la misma ha sido negada; en razón a que desde inicio del contrato el propietario fue informado a cerca de su solicitud de mantenimiento.

En atención a sus requerimientos se concertó cita para el día 14 de Abril de 2018 a las 10:00 am en nuestras instalaciones, en donde usted nos manifestó que el propietario ha realizado varios arreglos en el inmueble; sin embargo, solicitó visita por parte de un contratista de la inmobiliaria y un representante para evidenciar el estado actual y estudiar la posibilidad de una eventual reubicación.

Su caso fue llevado a comité especial, el resultado de la inspección y el reporte que entregó el técnico asignado a esta inmobiliaria, describe que el inmueble es habitable; por lo tanto, no es procedente acceder a su petición de reubicación.

En comunicación con el propietario, confirma que el mantenimiento se realizó y quedó terminado el pasado martes 24 de abril de 2018, con una inversión aproximada de \$4'000.000 (Cuatro Millones de pesos), y el personal de la empresa de Acueducto realizó limpieza en las bajantes, que estaba pendiente.

La manifestación de que es abusiva la respuesta y específicamente las opciones brindadas al arrendatario, resulta totalmente injustificada, carente de pruebas y sobre todo contradictoria, pues el arrendador no puede ser responsabilizado por el hecho de que el inmueble tuviera humedad y filtraciones de agua, conocidas por el arrendatario desde el inicio del contrato, debido a la antigüedad del inmueble y por el tema de las bajantes de agua, menos aún, cuando, no solamente estuvo dispuesto a realizar las reparaciones respectivas, sino que además, persuadió al propietario del inmueble para que las realizara so pena de hacer efectivo el contrato de administración con él suscrito:

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

**TERCERA:** Son Obligaciones de EL PROPIETARIO: A) garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. B) Pagar a EL ADMINISTRADOR, la comisión por los SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN equivalente al 12,00% mensual sobre el valor del canon de arrendamiento del inmueble vigente, más la respectiva cuota de administración de áreas comunes y otros gastos pactados en el presente documento. C) En caso de ser sujeto pasivo de impuestos responder por el importe correspondiente al impuesto valor agregado (IVA) y cualquier otro impuesto que la normatividad tributaria indique y/o cualquier otro gravamen generado sobre el inmueble o sobre el pago del canon de arrendamiento, independientemente del momento de su exigibilidad. D) Realizar o autorizar las reparaciones por los daños provenientes del deterioro normal del inmueble o generados por cualquier otra causa no imputable al arrendatario y que afecten el uso del inmueble y/o la continuidad del contrato de arrendamiento. En caso en que se le solicite a EL PROPIETARIO por cualquier medio realizar las reparaciones, y este no las ejecute y/o no otorgue oportunamente la autorización correspondiente dentro de los tres (3) días calendario siguientes al recibo de la solicitud, y se estén presentando daños a los arrendatarios, al inmueble o a terceros, EL PROPIETARIO faculta a EL ADMINISTRADOR para que ejecute las reparaciones y las descuente del valor de los cánones de arrendamiento. En caso de reparaciones de emergencia estas se podrán realizar sin necesidad de autorización previa. E) Responder por todos los gastos que ocasione el inmueble en especial los impuestos, contribuciones, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes necesarias, cuotas extraordinarias, servicios de vigilancia, las reparaciones y mantenimientos necesarios mientras el inmueble se encuentre desocupado así como entregarlo a paz y salvo por todo concepto al

Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad en cabeza del arrendatario, contemplada en los artículos 1993 del Código Civil y 27 de la Ley 820 de 2003, de realizar por su propia cuenta las reparaciones indispensables no locativas, que además se convierte en un deber suyo para efectos de evitar que dichas reparaciones se conviertan en necesarias, o se vuelvan aún más gravosas, razón por la cual, si las reparaciones realizadas por el propietario del inmueble no fueron, en su sentir, suficientes para resolver el problema, era su deber realizarlas para evitar el deterioro del inmueble o en su defecto, iniciar en ese momento, y no 3 años después, la solicitud judicial de terminación del contrato por el presunto incumplimiento del arrendador, pues por simple lógica, hoy día resulta imposible determinar de forma objetiva, si las reparaciones realizadas por el propietario del inmueble fueron o no suficientes para corregir los daños que presentaba la casa en los días de fuertes lluvias.

En todo caso, se pone de presente al señor juez, y bajo la gravedad del juramento se afirma que: el inmueble ubicado en la Transversal 18 C No. 47 – 50 Sur Casa, de la ciudad de Bogotá D.C., una vez terminado el contrato de mutuo acuerdo con el acá demandante, fue nuevamente arrendado por el periodo comprendido entre el 1° de octubre de 2018 hasta el 30 de noviembre de 2020 y actualmente se encuentra arrendado mediante contrato que inició el 01 de abril de 2021, el cual continúa vigente.

Finalmente, en cuanto a la afirmación realizada sobre el inmueble, consistente en que: *“estas reparaciones recaían sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no parecía suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo”*, cabe hacer las siguientes precisiones: (i) Se trata de una afirmación completamente subjetiva y carente de cualquier soporte probatorio, más allá del pensamiento y percepción del demandante, (ii) El objeto para el que se tomó el inmueble es completamente claro tanto en las solicitudes de estudio de arrendamiento como en el mismo contrato, y no es otro que la entrega de la tenencia del inmueble ubicado en la Transversal 18C No. 47 – 50 Sur de la ciudad de Bogotá para uso exclusivo de vivienda urbana. (iii) Es diáfano que las reparaciones solicitadas si se efectuaron y que RV INMOBILIARIA siempre estuvo dispuesta a atender los requerimientos realizados y a efectuar las reparaciones solicitadas por el arrendatario y (iv) frente a la afirmación de que estaba facultado como *“arrendatario para dar por terminado el contrato de arrendamiento con la consiguiente indemnización de perjuicios”*, cabe preguntarse entonces: ¿por qué se demoró 3 años, después de haber efectuado la restitución del inmueble, para iniciar la presente acción? ¿Por qué no inició en su momento, cuando aún se encontraba al día en el pago de los cánones, la respectiva acción para obtener la terminación del contrato? ¿Por qué accedió a realizar el pago de los cánones en mora más la penalidad por la terminación anticipada del

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS TEL 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

contrato, reconociendo con ello el incumplimiento de sus obligaciones como arrendatario, para luego sí, después de 3 años, iniciar esta acción y reclamar la devolución de lo pagado?

#### FRENTE AL HECHO DÉCIMO:

Incoherente, como gran parte de la demanda, resulta lo manifestado en este hecho. Tenga en cuenta señor juez que, el demandante argumenta que su contrato no era para vivienda urbana, sino para un establecimiento de comercio, pero aún así, exige y se queja por el incumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 820 de 2003, **“Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.”**

Así mismo, al igual que la mayoría de las afirmaciones realizadas por la parte demandante, el hecho de indicar que *“las cláusulas [del contrato de arrendamiento] eran desproporcionadas”*, se encuentra desprovisto de precisión y pruebas que lo respalden. ¿Cuál o cuáles cláusulas son las que tilda de abusivas o desproporcionadas? ¿Por qué resultan ser desproporcionadas? ¿Acaso la Ley 820 de 2003, en su artículo 8°, no estipula cuales son las obligaciones del arrendador dentro de los contratos de arrendamiento de vivienda urbana?

Con todo, lo manifestado en este hecho resulta impertinente y sin utilidad para lo solicitado en las pretensiones de la demanda.

#### FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO:

Es cierto que la entrega del inmueble se efectuó el día 07/06/2018 según consta en el “ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO”. Es cierto, que se realizó el pago de los estimativos el día 31 de mayo de 2018, y es cierto que el paz y salvo solo se emitió hasta el 30 de agosto de 2021, pues por políticas internas de la compañía, el paz y salvo únicamente es expedido una vez pasados 90 días después de haberse efectuado la restitución material del inmueble. Esto, sin pasar por alto el incumplimiento del arrendatario en lo que respecta a su obligación de pagar los cánones, la cual fue incumplida por los meses de marzo, abril y mayo de 2018, según se expone al contestar el siguiente hecho.

#### FRENTE AL HECHO DUODÉCIMO:

No es cierto. Como primera medida, es necesario recordar que el contrato de arrendamiento para vivienda urbana, según lo dispone la Ley 820 de 2003 en su artículo 2°, tiene como única finalidad que una de las partes, el arrendador, **conceda el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda**, más no, que lo entregue al arrendatario para usufructuarlo. De manera pues que, si el arrendatario no pudo usufructuar el inmueble, fue precisamente porque la destinación del contrato se lo impedía.

En segundo lugar, se recuerda que, en un claro incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, este cambió la destinación del inmueble y así lo reconoció en su derecho de petición de fecha 28 de abril de 2018, copiado al contestar el hecho noveno, mediante el cual manifestó que: ***“(…) la casa se inunda, se llueve (sic) y se moja en las dos plantas, esto me ocasionó que tuviera que enviar a los usuarios a otras casas pues dichos daños estaban causándoles problemas de salud (…)”*** Luego, resulta evidente que, el arrendatario extralimitándose en sus derechos, o lo que es igual, incumpliendo sus obligaciones sobre la destinación del inmueble, **SI USUFRUCTUÓ EL INMUEBLE ARRENDADO HASTA EL 28 DE ABRIL DEL AÑO 2018, INCLUSIVE.**

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

Esto, corroborado además por la existencia de los denominados “CONTRATO DE ASISTENCIA SOCIAL No. 01” y “CONTRATO DE ASISTENCIA SOCIAL No. 03”, de fechas 01 de enero de 2018 y 17 de febrero de 2018, respectivamente.

Por otra parte, **NO ES CIERTO** que el arrendatario hubiera cumplido fielmente con su obligación de pagar los cánones de arrendamiento según lo pactado en la parte final del parágrafo segundo de la cláusula cuarta del contrato, en la cual las partes pactaron:

*“EL pago se hará por anticipado el primer día de cada mes en las oficinas de la arrendadora o a su orden y aun cuando se pague con posterioridad a la fecha, este hecho no implicará aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo”*

Al respecto, valga resaltar que, el acá demandante incumplió dicha obligación en los meses de marzo, abril y mayo de 2018, pues el canon de arrendamiento correspondiente al mes de marzo lo canceló solo hasta el día 14 de ese mes, en el mes de abril el arrendatario no canceló el canon de arrendamiento, cuyo pago solo lo vino a realizar junto con el canon del mes de mayo de 2018, hasta el día 25 de dicho mes, de donde resulta imperativo colegir que, habiendo incumplido sus obligaciones, le está vedado el derecho pretendido mediante este proceso, de reclamar el cumplimiento de su cocontratante.

Se aclara en todo caso que, el paz y salvo expedido el día 30 de agosto de **2021**, se emitió como consecuencia de que el día 25 de mayo de 2018, ya estando vencidos los cánones correspondientes a los meses de abril y mayo de 2018, el arrendatario efectuó el pago de las sumas adeudadas, razón por la cual, ya estando terminado el contrato desde el 31 de mayo de 2018 y no existiendo obligación en mora por concepto de los cánones de arrendamiento para agosto de 2021, era obligación de RV INMOBILIARIA, dar respuesta a la petición del acá demandante, emitiendo el respectivo paz y salvo solicitado.

Cabe preguntarse en este punto, nuevamente ¿Por qué el arrendatario nunca inició acción para solicitar la terminación del contrato y solo después de 3 años de haberse terminado el contrato de mutuo acuerdo y con la restitución voluntaria del inmueble arrendado, inicia la presente acción por un presunto incumplimiento de un contrato ya terminado?

## II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

### FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA:

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, por cuanto nunca existió incumplimiento alguno por parte de RV INMOBILIARIA en su calidad de arrendador, de los hechos de la demanda no se infiere con claridad cual es el incumplimiento atribuido, menos aún, cuando claramente se hace referencia a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA y no para uso comercial, y en todo caso, las partes, sin intervención judicial, decidieron terminar el contrato de arrendamiento a corte 31 de mayo de 2018, efectuando la restitución/entrega del inmueble arrendado el día 07/06/2018, según consta en el “ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO”.

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

**FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:**

Me opongo a las prosperidad de esta pretensión, **(i)** porque el contrato celebrado fue para vivienda urbana y no para uso comercial, con el objeto de conceder el goce del inmueble para destinarlo a vivienda, y no para usufructuarlo, **(ii)** porque a pesar de lo anterior, incumpliendo su obligación consistente en no cambiar la destinación para la cual fue arrendado el inmueble, el arrendatario hasta el día 28 de abril de 2018 si usufructuó el inmueble arrendado, y solo hasta esa fecha, como lo indicó en su derecho de petición, tuvo que enviar sus usuarios a otras casas. **(iii)** con independencia de los hechos narrados en la demanda, lo cierto es que el arrendatario ostentó la tenencia del inmueble hasta el día 31 de mayo de 2018, fecha de corte y terminación del contrato, realizando la entrega/restitución del bien arrendado el día 07/06/2018, por consiguiente, se encontraba en la obligación de cancelar, como contraprestación por la tenencia del inmueble, el valor de los cánones de arrendamiento causados hasta el mes de mayo de 2018.

Adicionalmente, tan temeraria resulta la demanda y las pretensiones elevadas por el demandante, que, a pesar de que para el mes de diciembre de 2017 solo le canceló a mi representada la suma de \$850.000 por concepto de canon de arrendamiento proporcional, exige la “devolución” de la suma de \$1.700.000, es decir, sin ningún derecho a ello, pretende (2.1) ganarse la suma de \$850.000.

De igual forma, pero aún más grave por la cuantía, ocurre con la pretensión (2.7) en la cual, sin aportar soporte de pago alguno, pretende el pago de la suma de \$4.250.000. Valga decir que, en el recibo aportado se puede evidenciar con claridad a que corresponden y cuáles son los conceptos facturados por dicho valor, a saber: **(A)** La suma de \$850.000, correspondiente a un porcentaje de la cláusula penal pactada en la cláusula novena del contrato, por el incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de los meses de abril y mayo de 2018 y **(B)** El valor de los cánones de arrendamiento precisamente de los meses en mora, abril y mayo de 2018.

**CUBRIFIANZA**      **LIQUIDACION JURIDICOS**      22/05/2018 12:09:28 jumpinto

NIT. 90088886-4

---

**Inmueble:** 041722 01    **Sucursal:** CENTROMAYOR    **Destino:** VIVIENDA    **Liquidacion N.:** 0000037874  
**Inquilino:** 10190729    **SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID**    **Dirección:** TV 18 C N° 47 - 50 Sur CA  
**Promotor:** SANDRA MILENA PIÑEROS FLOREZ    **Tipo Inmueble:** CASA

---

COD.	DESCRIPCION	VALOR
<b>Numero Factura:</b> <b>Fecha Expedicion:</b> <b>Fecha Liquidación:</b> 25-may-2018		
141	MULTAS JURIDICO	\$50.000,00 \$
219	ABONO CANON ATRASADO SAI	3.400.000,00 \$

---



(415)7709998013674(8020)010190729439(8020)000003787408(3900)0000\$50000(96)20180525

\$50.000,00 \$

---



(415)7709998359185(8020)010190729439(8020)000003787408(3900)0003400000(96)20180525

3.400.000,00 \$

---

**Windows NT, version 5.01 Windows XP.**

**TOTAL A PAGAR \$4,250,000**

**ALAMOS - TEL 6460458**  
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
 Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
 Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
 Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
 CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
 Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
 Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
 Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
 Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
 Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
 Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
 Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
 C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
 Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
 PBX: 2573700

Luego entonces, el demandado pretende, sin ninguna razón, que se le “devuelva” doble vez, lo que en realidad pago una sola vez por los cánones de abril y mayo, y adicionalmente, la multa por haber sido él quien incumplió su obligación de pagar oportunamente dichos cánones.

Por su parte, no se evidencia recibo alguno por concepto de servicios públicos que hubiera sido allegado con la demanda, por lo que la pretensión (2.8) se encuentra carente de toda prueba; en todo caso, se reitera que el arrendatario ocupó y tuvo la tenencia del inmueble hasta la fecha de corte de terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, esto es, hasta el 31 de mayo de 2018, luego, era su obligación como inquilino, realizar por su cuenta el pago de los servicios públicos consumidos, más aún, cuando estos, según lo manifestado y confesado por el acá demandante, correspondían a un uso comercial por el cambio de destinación que realizó sobre el inmueble, sin autorización previa, escrita y expresa del arrendador.

Así mismo, no se evidencia ningún soporte sobre lo pretendido en los numerales (2.9, 2.10, y 2.12), lo que *per se*, impide la prosperidad de lo pedido. Esto, sin pasar por alto que, expresiones como “etc” y “Alrededor por valor de”, solo dejan en claro la falta de precisión, inexactitud y falta de soporte factico, legal y probatorio de lo reclamado.

Además, cabe resaltar que, el demandante carece de legitimación para reclamar, para si mismo, los daños que le fueron ocasionados a un tercero como lo es “la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN”

En cuanto a lo pretendido en el numeral (2.11), es imperativo que el señor juez analice con detenimiento el tipo de pruebas en las que se basa tal solicitud, pues nótese como, de los tres (3) contratos aportados: (i) existe uno sin firma del contratante, sin números de identificación de contratante y beneficiario, y sin valor de la pensión a pagar. (ii) ninguno de los contratos tiene pactado un término de duración o cláusula de permanencia para el contratante, o cláusula penal por la terminación antes del tiempo pactado y (iii) Sobre los tres (3) contratos, solamente existe una carta de terminación, y se trató de una **terminación por mutuo acuerdo**, a la cual se le incluyo la expresión “a petición de Casa Hogar San Sebastián por motivos locativos”. De manera pues que, dicha terminación no puede imputarse a RV INMOBILIARIA, ni mucho menos, exigirse a esta compañía el pago de sumas de dinero que no son ciertas, que no se encuentran pactadas por estar el contrato en blanco, y por no existir certeza sobre la terminación de los mismos.

Se advierte además que, no se acreditan dentro del expediente la o las resoluciones emitidas por la Secretaría de Salud de Bogotá, para efectos de que “la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN” pudiera operar y celebrar este tipo de contrato con los usuarios, de conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley 1315 de 2009. Tampoco se acredita el registro de dicha empresa ante el Ministerio de Protección Social como lo dispone el artículo 22 de la Ley 1251 de 2008. Finalmente, tampoco se acredita la Autorización de Funcionamiento a la que se refiere el artículo 3° del Decreto 00024 de 2017 emitido por el Ministerio de Salud y Protección Social.

Y, a su vez, no se evidencia el cumplimiento por parte del demandante ni de “la empresa

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 38B - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

*CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, frente a sus obligaciones contables como empresario-comerciante, específicamente los libros contables en donde repose toda la información referente a los contratos (numeral 3° artículo 19, Código de Comercio), la planta de personal idónea requerida para el funcionamiento de este tipo de establecimientos (artículo 7°, Ley 1315 de 2009), los costos, gastos, los comprobantes de compra de insumos, tensiómetros, oxímetros, pañales, etc., (artículos 28, Ley 962 de 2005) lo que imposibilita conocer a ciencia cierta la veracidad de la reclamación y especialmente de su cuantía.

Finalmente, en cuanto a la pretensión (2.13) valga decir nuevamente, como primera medida, que el contrato de arrendamiento se celebró para USO DE VIVIENDA URBANA, más no, para un uso comercial y desarrollo de la actividad de “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, hecho que por sí solo impide que se abra paso esta reclamación; y en todo caso, se resalta que el contrato se celebró por el término de doce (12) meses, contados desde el 01 de enero de 2018, hasta el 31 de diciembre de 2018, por lo que no se entiende, por qué razón el demandado pretende la devolución de sumas de dinero que pagó después del 31 de diciembre de 2018. En ese orden de ideas, la reclamación de \$14.400.000 no cuenta con ningún sustento y en el hipotético caso, no aceptado por esta parte demandada, que tuviera derecho a ser indemnizado, este derecho solamente correspondería al periodo comprendido entre el 1° de junio de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, cuyo valor total, teniendo en cuenta que el valor pagado por bodega mensualmente equivale a la suma de \$400.000, correspondería únicamente a la suma total \$2.800.000

No obstante, cabe decir nuevamente que, quien presuntamente pago dichas sumas no fue el acá demandante, sino “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, por lo que, el señor JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO no tiene legitimación para reclamar como suyo, algo que corresponde a un tercero.

#### **FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA:**

Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, pues la penalidad reclamada no fue pactada entre las partes en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA y por consiguiente, la misma no tiene cabida; como consecuencia, el demandante no se encuentra legitimado para reclamar el pago de una suma de dinero derivada de una penalidad inexistente.

#### **FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA:**

Me opongo a su prosperidad, pues la condena en costas ha de ser impuesta a quien resulte vencido en el proceso.

### **III. SOLICITUD ESPECIAL**

- ✓ De conformidad con lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso y conforme a la objeción al juramento estimatorio que se presentará en documento separado, respetuosamente solicito al señor Juez que en la sentencia, imponga al demandante la sanción prevista en dicha norma.
- ✓ De igual forma, conforme a lo previsto en el numeral 10 del artículo 597 ibídem, respetuosamente solicito que se condene en costas y perjuicios a la parte demandante, por la práctica de la medida cautelar solicitada con la demanda.

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

#### IV. EXCEPCIONES

##### 1. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

La *exceptio non adimpleti contractus* o excepción de contrato no cumplido, tiene su soporte legal en la disposición contemplada en el artículo 1609 de nuestro ordenamiento civil, que reza lo siguiente:

*“ARTICULO 1609. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

De la norma anteriormente transcrita, se desprenden los siguientes elementos para ser considerados en desarrollo de la presente excepción, como son: (i) que tal disposición aplica únicamente para contratos bilaterales, (ii) que quien alega la mora de su contraparte debe haber cumplido con sus obligaciones y (iii) que no existe mora de los contratantes, cuando estos se allanan a cumplir con sus obligaciones.

Bajo esta línea expositiva, sobra decir que el contrato de arrendamiento, por su naturaleza, es en sí mismo un contrato bilateral, en el cual ambas partes, arrendador y arrendatario, adquieren obligaciones recíprocas el uno con el otro, de manera pues que, el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA celebrado sobre el inmueble ubicado en la Transversal 18C No. 47 – 50 Sur de la ciudad de Bogotá, se encuentra dentro de la órbita de aplicación de la norma en comento.

Ahora bien, para abordar los otros dos elementos mencionados, resulta indispensable realizar un repaso previo de las obligaciones generales y específicas, que por mandato de la Ley 820 de 2003 y en virtud de lo pactado en el respectivo contrato, se encuentran en cabeza del arrendador y del arrendatario, así:

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
<b>Art. 8°.1 Ley 820/03:</b> Entregar al arrendatario en la fecha convenida, o en el momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.	<b>Art. 9°.1 Ley 820/03:</b> Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, en el inmueble arrendado o en el lugar convenido. <b>Parágrafo Segundo Clausula Cuarta del contrato:</b> El pago se hará por anticipado el primer día de cada mes (...) aun cuando se pague con posterioridad a la fecha, este hecho no implicará aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo.
<b>Art. 8°.2 Ley 820/03</b> Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en	<b>Art. 9°.2 Ley 820/03.</b> Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

<i>el contrato</i>	
<b>Art. 8°.3 Ley 820/03</b> Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda urbana conste por escrito, el arrendador deberá suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, cuando sea el caso, copia del mismo con firmas originales.	<b>Art. 9°.3 Ley 820/03</b> Pagar a tiempo los servicios, cosas o usos conexos y adicionales
No se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, por ende, no aplica la disposición del Art. 8°.4 Ley 820/03	No se trata de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, por ende, no aplica la disposición del Art. 9°.4 Ley 820/03
<b>Art. 8°.5 Ley 820/03, remisión al artículo 1982 del Código Civil:</b> 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.	<b>Art. 9°.5 Ley 820/03, remisión a los artículos 1996:</b> El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, <b>Literal C). Cláusula Séptima del contrato, causal de terminación:</b> El cambio de destinación del inmueble. <b>Y 2000 del Código Civil:</b> El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Teniendo en cuenta lo anterior, debe decirse que RV INMOBILIARIA cumplió con todas las obligaciones a su cargo y en su defecto, al no ser propietaria del inmueble arrendado, se allano a cumplir con su obligación de mantener el inmueble en buen estado de servir para el fin para el cual fue arrendado el inmueble, esto es, para uso de vivienda urbana, según se procede a exponer.

No existe discrepancia sobre la entrega del inmueble arrendado, pues como bien lo reconoció el demandante en los hechos de su demanda, el inmueble le fue entregado en el mes de diciembre del año 2017, inclusive antes de que se diera inicio formal al arrendamiento, según la fecha pactada en el contrato, en la que se indicó que el contrato tendría como fecha de inicio el 01 de enero de 2018.

Por su parte, como quiera que el contrato de arrendamiento de vivienda urbana consta por escrito, mi representada dio cumplimiento a su obligación consagrada en el numeral 3° del artículo 8° de la Ley 820, según consta en el ACTA DE ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO AL ARRENDATARIO Y COARRENDATARIOS, que se copia a continuación:

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700



**RV**  
 INMOBILIARIA S.A.  
 SU MANO AMIGA EN FINCA RAIZ

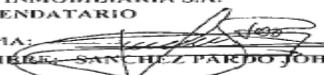
**ACTA DE ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO AL  
 ARRENDATARIO Y COARRENDATARIOS**

En cumplimiento de la obligación del numeral 3 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, R.V. INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendadora hace entrega al arrendatario y a cada uno de sus coarrendatarios una copia del contrato de arrendamiento firmado en original por cada una de las partes.

Para constancia de recibido de la copia del contrato por el arrendatario y sus coarrendatarios, se firma la presente acta el día 5 de Diciembre de 2017

**NOTA IMPORTANTE:**  
 Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatría en todo el país

R.V. INMOBILIARIA S.A.  
 ARRENDATARIO

FIRMA:   
 NOMBRE: SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID  
 CC 1019022943

COARRENDATARIO

FIRMA:   
 NOMBRE: PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA  
 CC 51791300

Ahora bien, en cuanto a la obligación de mantener el inmueble y librar de perturbación al arrendatario, se resalta que esta obligación se cumplió y en todo momento RV INMOBILIARIA se allanó a cumplirla, según los procedimientos internos de la compañía y sobre todo, teniendo en cuenta que el arrendador no es el mismo propietario del inmueble.

De esta manera, se recuerda que entre el propietario del inmueble arrendado y mi representada, existe un contrato de mandato, denominado CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA INTEGRAL, en cuya cláusula tercera literal D., se pactó como obligación del propietario:

*“Realizar o autorizar las reparaciones por los daños provenientes del deterioro normal del inmueble o generadas por cualquier otra causa no imputable al arrendatario y que afecten el uso del inmueble y/o la continuidad del contrato de arrendamiento. En caso en que se le solicite a EL PROPIETARIO por cualquier medio realizar las reparaciones y este no las ejecute y/o no otorgue oportunamente la autorización correspondiente dentro de los tres (3) días calendario siguientes al recibo de la solicitud, y se estén presentando daños a los arrendatarios, al inmueble o a terceros, EL PROPIETARIO faculta a EL ADMINISTRADOR para que ejecute las reparaciones y las descuenta del valor de los cánones de arrendamiento.”*

En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta que solo hasta el 07 de marzo el arrendatario solicitó la reparación de las goteras, la humedad y las fisuras que presentaba el inmueble (pues anterior a ello solo había solicitado que en el inventario de entrega del inmueble se incluyeran las observaciones por él realizadas, como la presencia de humedad que levantaría la pintura de la pared, huecos de chazos en algunas paredes entre otros, que conllevaron a firmar un nuevo inventario), RV INMOBILIARIA requirió al propietario del inmueble para que efectuara las reparaciones solicitadas por el arrendatario o en su defecto, autorizará a RV para que las realizará.

ALAMOS - TEL 6460458  
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
 ALCÁZARES - TEL 3287809  
 Calle 72 # 20c - 06  
 BARRANQUILLA - TEL 3858630  
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
 BOSA - TEL 6460457  
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
 BULEVAR - TEL 6460465  
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
 CALLE 80 - TEL 6460464  
 Av. Calle 80 No. 84 - 10  
 CEDRITOS Tel. 6460452  
 Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
 CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
 CRA 13 A # 29-26  
 CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
 Autopista Sur No. 38B - 21  
 CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
 CHÍA - TEL 6460463  
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
 COUNTRY - TEL 6460451  
 Cra. 15 No. 86 - 31  
 COLINA - TEL 6460462  
 Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
 GALERÍAS - TEL 6460453  
 Cra. 24 No. 45A - 05  
 KENNEDY - TEL 6460458  
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
 LA FELICIDAD - TEL 6460461  
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
 METRÓPOLIS - TEL 6460468  
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
 Av. Las Américas No. 71A - 15  
 PORTAL NORTE - TEL 3287807  
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
 Calle 18 Sur No. 18 - 34  
 SALITRE - TEL 6460460  
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
 SOACHA - TEL 6460475  
 Cra. 7 No. 32-27  
 SUBA - TEL 6460454  
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
 SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
 TINTAL - TEL 3287806  
 C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
 UNICENTRO - TEL 6460467  
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
 VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
 Calle 79B No. 113A - 23  
 VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
 PBX: 2573700

CÓDIGO: 041722-01

Dichas reparaciones fueron efectuadas, en reiteradas oportunidades, las cuales finalizaron el día 26 de marzo de 2018, en las cuales el propietario realizó una inversión de cuatro millones de pesos.

Posterior a ello, ante la insistencia y múltiples solicitudes, reiterativas, presentadas por el arrendatario, RV INMOBILIARIA realizó un nuevo requerimiento al propietario del inmueble, quien se negó a realizar las reparaciones o autorizar a que estas fueran realizadas por RV, indicado que dichas reparaciones ya habían sido efectuadas el lunes 26 de marzo de 2018, según consta en correo electrónico de fecha 2 de abril de 2018.

### Re: Solicitud de mantenimiento 23516

De: Orlando Enciso  
Enviado: Mon, 2 Apr, 2018 a la(s) 9:09 pm  
Para: Cotizaciones Mantenimiento | RV Inmobiliaria  
CC: Sucursal Centromayor | RV Inmobiliaria

Señora Camila Bustos cordial saludo

En atención a la solicitud favor indicarnos en qué fecha se realizó el requerimiento por parte del inquilino debido a que las reparaciones en mención se llevaron a cabo el lunes 26 de marzo de 2018.

Cordialmente  
Orlando Enciso

Finalmente, como consta en el correo electrónico de fecha 24 de abril de 2018, aportado como prueba por el mismo demandante, y la respuesta brindada el 27 de ese mismo mes y año, en el inmueble hizo presencia un técnico enviado por la inmobiliaria, quien en el informe entregado describe que el inmueble es habitable y por consiguiente no puede accederse a la solicitud de reubicación, razón por la cual, se plantean fórmulas de arreglo para terminar de mutuo acuerdo, como en efecto ocurrió, el contrato de arrendamiento.

### Solicitud correo electrónico 24 de abril de 2018

De igual forma, me notificaron la visita del técnico el día 18 de abril, para evaluar y testificar mis quejas y molestias. Hasta la fecha ya ocho días después de la visita, no he tenido respuesta ni tampoco he sido informado del parte del técnico.

### Respuesta 27 de abril de 2018

Su caso fue llevado a comité especial, el resultado de la inspección y el reporte que entregó el técnico asignado a esta inmobiliaria, describe que el inmueble es habitable; por lo tanto, no es procedente acceder a su petición de reubicación.

Con lo anterior, queda demostrado el cumplimiento por parte de RV INMOBILIARIA en su calidad de arrendador, a todas y cada una de sus obligaciones, y en todo caso, su disposición en todo momento de allanarse y dar cumplimiento a las mismas, dentro de sus posibilidades según lo pactado tanto en el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA como en el CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA INTEGRAL.

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

Ahora bien, no puede decirse lo mismo respecto de las obligaciones en cabeza del arrendatario quien actúa en este caso como parte demandante, pues como se indicó al momento de contestar los hechos, este incumplió sus obligaciones contenidas en los numerales 1 y 5 del artículo 9° de la Ley 820 de 2003.

Valga recordar que, una de las obligaciones a cargo del arrendatario, quizás la más importante de todas si se tiene en cuenta la definición propia del contrato de arrendamiento, es la de pagar el valor mensual de la renta o canon dentro del plazo estipulado en el contrato, según lo establecen los artículos 2000 del Código Civil y el numeral 1 del ya citado artículo 9° de la Ley 820 de 2003.

Dicha obligación igualmente quedo pactada en el literal a) de la cláusula quinta del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA celebrado entre las partes, en donde, además, en la parte final de parágrafo segundo de la cláusula cuarta, se estipuló de forma clara y precisa la fecha y forma en que se debía efectuar el pago del canon por parte del arrendatario, así: “El pago se hará por anticipado el primer día de cada mes”

Así las cosas, se ha de manifestar bajo juramento, que el demandante no cumplió con dicha obligación dentro del plazo estipulado en el contrato, puesto que, para el mes de marzo del año 2018, dicho pago lo realizó solo hasta el día 14 de ese mismo mes, el cual fue recibido por el arrendado, sin perjuicio de lo pactado en la misma cláusula cuarta del contrato, consistente en que tal hecho no implicaba *“aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo.”*

Mas grave aún, el incumplimiento ocurrido para abril del año 2018, mes durante el cual, el arrendatario no realizó ningún pago por concepto de canon de arrendamiento, faltando nuevamente a su obligación principal.

Incumplimiento que se extendió hasta el día 25 de mayo de 2018, fecha en la que el arrendatario, estando en mora con respecto al pago de los cánones de abril y mayo, según la forma y fecha de pago pactada en el contrato, realizó un pago por la suma de \$4.250.000, que se discriminan así: **(A)** La suma de \$850.000, correspondiente a un porcentaje de la cláusula penal pactada en la cláusula novena del contrato, por el incumplimiento del arrendatario en el pago de los cánones de los meses de abril y mayo de 2018 y **(B)** El valor de los cánones de arrendamiento precisamente de los meses en mora, abril y mayo de 2018.

Esta por demás decir que, frente a ninguno de los tres incumplimientos anteriormente descritos, el arrendatario insinuó, trato ni mucho menos realizó el procedimiento previsto en el artículo 10° de la Ley 820 de 2003, consistente en realizar el pago por consignación extrajudicial a favor del arrendador, por lo que no puede hablarse entonces, de que estuvo dispuesto o se allano a cumplir con su obligación, la que se reitera, solamente fue cancelada hasta el día 25 de mayo de 2018, junto con el porcentaje de la cláusula penal por el incumplimiento del contrato, para proceder así con la terminación de mutuo acuerdo, a corte 31 del mismo mes y año, CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, conforme a lo que se expondrá en la siguiente excepción.

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

Por si lo anterior fuera poco, debe mencionarse nuevamente que, el arrendatario incumplió a su obligación consagrada en el artículo 1996 del código civil, al que hace nos remite el numeral 5 del artículo 9° de la Ley 820 de 2003, consistente en usar el inmueble arrendado, para el fin para el cual fue entregado, esto es, para uso de vivienda urbana, incurriendo con ello, adicionalmente, en una causal contractual de terminación del contrato, según lo pactado en el literal c.) de la cláusula séptima del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, incumplimiento confesado y que se mantuvo, por lo menos, hasta el día 28 de abril de 2018, fecha en la cual el arrendatario elevó ante RV INMOBILIARIA un derecho de petición, en el cual confiesa que tuvo que enviar a los usuarios, aparentemente de “la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN”, a otras casas.

Confesión esta con la cual, queda claramente acreditado el cambio de destinación de vivienda urbana a un uso comercial, que el arrendatario, sin autorización previa, expresa y escrita del arrendador, le dio al inmueble arrendado, incumpliendo con ellos sus obligaciones legales y contractuales.

Por todo lo anteriormente dicho y habiéndose acreditado el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de mi representada, y demostrado el incumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario acá demandante, debe abrirse paso la exceptio non adimpleti contractus y así se solicita que sea declarado por el señor juez.

## 2. CARENCIA DEL DERECHO A RECLAMAR POR LA FORMA EN LA QUE OCURRIÓ LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Esta excepción se fundamenta en las disposiciones de los artículos 1990 del Código Civil, 870 del Código General del Proceso y el “ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO” de fecha 07/06/2018.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, la primera de las normas mencionadas, establece que el arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento en los casos en que el inmueble arrendado se encuentre en mal estado o su calidad le impida destinarla para el uso para el que fue arrendada, y de allí, se desprende, como derecho adicional o accesorio, más no principal, el derecho a que se le indemnicen los perjuicios sufridos.

Por su parte, la segunda norma mencionada, establece que en los contratos bilaterales, como lo es precisamente el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, celebrado entre la persona natural JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO como arrendatario, y la sociedad comercial RV INMOBILIARIA S.A., como arrendador, en caso de mora o incumplimiento por alguna de las partes del contrato, da derecho a la otra partes a pedir la resolución o la terminación del contrato, igualmente, con el derecho accesorio y no principal para quien reclama, de solicitar la indemnización de perjuicios.

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 38B - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

De dichas normas, es lógico concluir que, para que surja el derecho a reclamar la indemnización, sea obligatorio como primera medida, solicitar la terminación o la resolución del contrato, invocando como causal el incumplimiento de la otra parte. Siendo esta la razón, de que en las demandas de responsabilidad, las pretensiones se enumeren, de forma general, como: (i) la solicitud de declarar la existencia del incumplimiento, (ii) la solicitud de que se decrete judicialmente la terminación del contrato y (iii) la solicitud de que se condene a la parte incumplida, al pago de los daños ocasionados.

Lo anterior, encuentra respaldo, además, en la disposición consagrada en el artículo 1602 del Código Civil, que reza: “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*” (Negrita y subrayado propio)

Como colofón, puede afirmarse que los contratos pueden terminar o bien por el mutuo acuerdo al que lleguen las partes sobre la forma, las obligaciones o sanciones exigibles, y la fecha en que se da por terminado el contrato, o bien, por haber invocado y demostrado ante un juez de la república, una causal legal para dar por terminado el contrato y como derecho accesorio, reclamar la indemnización de los perjuicios sufridos.

De manera pues que, para el caso que nos atañe, es evidente la carencia o falta de derecho en cabeza del demandante a reclamar una indemnización de perjuicios, derivada de la terminación del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, pues: (i) Dentro de las pretensiones de la demanda, el actor no solicitó la terminación, ni la resolución, ni mucho menos que se constatará la rescisión del contrato por parte del arrendatario, por ser este consciente de que el contrato ya se encontraba terminado y (ii) el “ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO” de fecha 07/06/2018, suscrita por las partes de este proceso, resulta ser una prueba indiscutible sobre la forma en la que se terminó el mencionado contrato, esto es, de mutuo acuerdo entre las partes, sin necesidad de la intervención de un tercero y menos aún, de un Juez de la república, en la que se acordó la forma en a que se hacia la entrega del inmueble, la fecha hasta la cual estuvo vigente ese convenio, con el pago previo de una sanción o penalidad a cargo del arrendatario, pactada en la cláusula novena del contrato, por su incumplimiento en el pago oportuno de los cánones de arrendamiento, por la suma de \$850.000, los cuales fueron reconocidos y cancelados por el acá demandante, el día 25 de mayo de 2018.

Por todo lo anterior, se solicita al señor Juez que reconozca y declare acreditada en su sentencia la presente excepción.

### 3. INEXISTENCIA DEL DAÑO COMO ELEMENTO INDISPENSABLE PARA QUE SE CONFIGURE LA RESPONSABILIDAD Y CONSECUENTE OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR.

Como es sabido, pues así lo han expuesto amplia y reiteradamente tanto la doctrina, como la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, e inclusive del Consejo de

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 38B - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

Estado, para que se configure la responsabilidad, es imperativo que concurren tres elementos, a saber: (i) El hecho generador, (ii) El daño ocasionado y (iii) el nexo causal entre ese hecho generador y el daño ocasionado. De esta manera, la ausencia de uno solo, cualquiera, de dichos elementos, desdibuja la figura de la responsabilidad y en consecuencia impide que surja la obligación de indemnizar.

Ahora bien, puede decirse que ante una reclamación como la que nos ocupa, el daño es el elemento de la responsabilidad más importante, pues sin la acreditación concreta de este, resulta inútil cualquier examen entorno al hecho generador y el nexo causal. Sobre este elemento, ha dicho la nuestra Corte Suprema de Justicia, lo siguiente:

*“si el daño es uno de los elementos estructurales de la responsabilidad civil, tanto contractual como extracontractual, **su plena demostración recae en quien demanda**, salvo las excepciones legal o convencionalmente establecidas, lo que traduce que, por regla general, el actor en asuntos de tal linaje, está obligado a acreditarlo, cualquiera sea su modalidad, de donde, en el supuesto señalado, era – y es – imperioso probar que el establecimiento producía utilidades, o estaba diseñado para producirlas en un determinado lapso de tiempo, sin que este último caso, pueda confundirse con el **daño meramente eventual o hipotético, que desde ningún punto de vista es admisible**”.<sup>1</sup>*

*“Dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, **es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias**, cuya trascendencia fija el ordenamiento. **De ahí que no se de responsabilidad sin daño demostrado**, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica, sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, **ante cuya falta resulta inoficiosa cualquier acción indemnizatoria**.”<sup>2</sup> (Negrita y subrayado propio)*

Pues bien, tal y como se indicó en la oposición a las pretensiones y en el escrito que contiene la objeción al juramento estimatorio, el demandante pretende el pago de sumas de dinero no demostradas ni demostrables, meramente hipotéticas, carentes de sustento factico y probatorio, contradictorias entre sí, e inclusive por daños que no le fueron ocasionados al propio demandante sino a “la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN”, y por conceptos no especificados, discriminados, debidamente determinados, así como con valores calculados de forma subjetiva.

De esta manera, el presunto daño reclamado no es admisible por su falta de demostración, lo que jurídica y probatoriamente hablando, lo convierte en un daño inexistente y ante ello, no puede hablarse de responsabilidad, la acción indemnizatoria resulta inoficiosa y se torne inútil cualquier discusión sobre los demás elementos de la responsabilidad, como serían el nexo causal y la existencia del hecho generador presuntamente ocasionado por RV INMOBILIARIA.

En consecuencia, respetuosamente se solicita al señor Juez que declare probada la

<sup>1</sup> C.S.J, sentencia 18 de diciembre de 2008, exp: 88001-3103-002-2005-00031-01

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 4 de abril de 1968. M.P. Fernando Hinestrosa.

ALAMOS - TEL 6460458 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2 ALCÁZARES - TEL 3287809 Calle 72 # 20c - 06	CHAPINERO – TEL 6460471 Calle 64 No. 7 – 38 Local 1 CENTRO INTERNACIONAL– TEL – 6460469 CRA 13 A # 29-26	FONTIBÓN – 6460466 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2 GALERÍAS – TEL 6460453 Cra. 24 No. 45A – 05	RESTREPO – TEL 6460459 Calle 18 Sur No. 18 – 34 SALITRE – TEL 6460460 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12	TOBERÍN – TEL 6464972 Cra. 20 No. 169 – 91, Local 5 UNICENTRO - TEL 6460467 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III
BARRANQUILLA – TEL 3858630 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3 BOSA – TEL 6460457 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur	CENTRO MAYOR – TEL 6460469 Autopista Sur No. 38B – 21 CIUDAD MONTES –TEL 3287810 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2	KENNEDY – TEL 6460458 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2 LA FELICIDAD – TEL 6460461 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14	SOACHA – TEL 6460475 Cra. 7 No. 32-27 SUBA – TEL 6460454 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos	VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474 Calle 79B No. 113A – 23 VILLAVICENCIO – TEL 6729565 Cra. 38 N°24A-186 San Benito
BULEVAR – TEL 6460465 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3 CALLE 80 – TEL 6460464 Av. Calle 80 No. 84 – 10	CHÍA – TEL 6460463 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3 COUNTRY - TEL 6460451 Cra. 15 No. 86 – 31	METRÓPOLIS – TEL 6460468 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259 PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456 Av. Las Américas No. 71A - 15	SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12 TINTAL – TEL 3287806 C.C. Tintal Plaza Local 255	LÍNEA ÚNICA NACIONAL PBX: 2573700
CEDRITOS Tel. 6460452 Av. 19 No. 148 - 51	COLINA – TEL 6460462 Calle 138 No. 46A- 16	PORTAL NORTE - TEL 3287807 AV. CARRERA 45 # 178 - 73		

presente excepción.

#### 4. CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA COMO EXIMIENTE TOTAL DE RESPONSABILIDAD

*“En términos generales, la doctrina y la jurisprudencia, han manifestado que si bien la víctima tiene derecho a que le sea reparado el daño sufrido, también tiene, de forma correlativa, una carga especial fundada en la buena fe y es así como está obligada a tomar todas las medidas razonables con el fin de minimizar el perjuicio sufrido”<sup>3</sup> (Resaltado fuera del texto original)*

Bajo la premisa anterior se fundamenta la presente excepción, pues como bien lo resume el Dr. Héctor Patiño, quien reclama la reparación del daño sufrido, no solo debe acreditar que tiene derecho a ser indemnizado, sino que, adicionalmente debe demostrar que actuó de buena fe, más aún, en tratándose de la ejecución de un contrato, pues así lo impone expresamente el artículo 871 del Código de Comercio.

En consecuencia, quien reclama la reparación del perjuicio presuntamente sufrido, debe probar que tomó todas las medidas razonables con el fin de minimizar el daño; en especial, porque para el asunto que nos ocupa, las mismas normas que regulan la relación contractual del arrendamiento, de forma expresa establecen el procedimiento a seguir cuando el arrendatario se ve obligado a realizar reparaciones indispensables no locativas en el inmueble arrendado.

Al respecto, el artículo 1993 del Código Civil, estipula lo siguiente:

**ARTICULO 1993.** El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad. (Se resalta)

Ahora bien, el Código Civil no establece cuales son las “reparaciones indispensables no locativas”. Sin embargo, por lógica deductiva, se puede obtener su definición luego de analizar los tipos de reparaciones que se presentan en el desarrollo de un contrato de arrendamiento.

- (i) Las reparaciones o mejoras locativas, contempladas en el artículo 1998 del Código Civil, que de conformidad con lo previsto en el primer inciso del artículo 2.2.6.1.1.10 del decreto 1077 de 2015: *“Son aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características*

<sup>3</sup> Las causales exonerativas de la responsabilidad extracontractual. ¿Por qué y cómo impiden la declaratoria de responsabilidad? Aproximación a la jurisprudencia del Consejo de Estado. Revista de Derecho Privado, No. 20, Enero-Junio de 2011, Universidad Externado de Colombia, Héctor Patiño – <file:///C:/Users/cubrifiianza3/Downloads/soporte.+HectorPatino.pdf>

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

*funcionales, formales y/o volumétricas. Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas"*

- (ii) Las mejoras útiles, a las que se refiere el artículo 1994 del Código Civil, como las adiciones que se hacen al inmueble a fin de incrementar su utilidad, las cuales no pueden ser efectuadas por el arrendatario sin el consentimiento expreso del arrendador, pero que, en todo caso, sus materiales pueden ser retirados del inmueble sin afectar su estructura, tales como construir un baño adicional, ampliar la cocina, construir un balcón, etc.

Por consiguiente, las reparaciones indispensables no locativas, son aquellas que no encajan dentro de las definiciones anteriores, puesto que: o bien afectan la estructura o características del inmueble, o su finalidad va mas allá de simplemente mantener el inmueble en debidas condiciones de higiene y ornato, pero que no buscan incrementar la utilidad o el valor comercial del inmueble, ni son realizadas producto de un daño o deterioro ocasionado por alguna de las partes contractuales.

En consecuencia las reparaciones indispensables no locativas podrían definirse como aquellas sin las cuales no se puede seguir haciendo uso del inmueble arrendado, por padecer este de daños producidos por factores externos como el tiempo, el clima, la garantía de los materiales o el desgaste natural por el uso normal y adecuado de estos, tales como las tejas que pierden su impermeabilidad por el paso del tiempo, estar expuestas constantemente al agua y al sol, las bajantes o canales de agua que pueden taponarse por ramas u hojas de los árboles y no cumplir en debida forma su función, reparaciones que en principio deben ser reparados por el propietario o arrendador, pero que, en virtud de lo previsto en el ya citado artículo 1993, pueden ser realizadas por el arrendatario, y además, en virtud de la buena fe contractual y de lo previsto en el artículo 27 de la Ley 820 de 2003, deben ser efectuadas por este para impedir la realización del daño o minimizar su impacto, sin que por ello, el contrato se torne excesivamente oneroso para el arrendatario, pues como se verá, este tiene derecho a que se le reembolse el valor de tales reparaciones, inclusive descontando porcentajes de hasta un 30% sobre el valor de cada canon, hasta completar el costo total en que hubiese incurrido para realizar tales reparaciones.

Al respecto, establece el artículo 27 de la Ley 820 de 2003, lo siguiente:

**ARTÍCULO 27.** *En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, salvo pacto en contrario entre las partes, el arrendatario podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos en ningún caso podrán exceder el treinta por ciento (30%) del valor de la misma; si el costo total de las reparaciones indispensables no locativas excede dicho porcentaje, el arrendatario podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total en que haya incurrido por dichas reparaciones.*

*Para lo previsto en el artículo 1994 del Código Civil, previo cumplimiento de las*

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

condiciones previstas en dicho artículo, las partes podrán pactar contra el valor de la renta.

En el evento en que los descuentos periódicos efectuados de conformidad con lo previsto en este artículo, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables no locativas, por causa de la terminación del contrato, el arrendatario podría ejercer el derecho de retención en los términos del artículo anterior, hasta tanto el saldo insoluto no sea satisfecho íntegramente por el arrendador.

De esta manera, queda claro que el arrendatario acá demandante, al igual que lo hace en esta etapa postcontractual, no actuó de buena fe en el desarrollo del contrato, puesto que se limitó a solicitar las reparaciones (que fueron realizadas por el propietario del inmueble), y a mencionar, de forma subjetiva, que las mismas no habían sido suficientes, sin hacer el menor esfuerzo por minimizar el presunto perjuicio que reclama mediante la presente acción, estando además facultado legalmente para hacer dichas reparaciones y obtener el reintegro del valor en ellas invertido, y poder así dar continuidad al contrato de arrendamiento.

Por consiguiente, como quiera que el daño reclamado por el demandante, fue ocasionado, no como producto de la falta de actuar por parte de mi representada o del propietario del inmueble, quien se reitera, si efectuó las reparaciones realizando una inversión de cuatro millones de pesos, sino que resulta ser producto de la falta de actuar del mismo arrendatario, al no haber realizado por su cuenta las reparaciones indispensables no locativas que requería en su momento el inmueble, es su propia culpa como presunta víctima, los que impiden que se abran paso las pretensiones de la demanda, así se solicita al señor Juez que se declare en la sentencia de instancia.

## 5. AUSENCIA DEL DERECHO A SER INDEMNIZADO.

Invoca el demandante dentro de los hechos de la demanda, como normas que sustentan su reclamación, los artículos 1990 y 1991 del Código Civil, sin embargo, de la lectura de tales normas se desprende con claridad que no le asiste tal derecho al reclamante, según se procede a exponer:

El mencionado artículo 1990, establece que: “El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aún a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada (...)”. (Se resalta)

Por su parte, el artículo 1991, dispone lo siguiente: “Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, (...)” (Negrita y subrayado propio)

Y, seguidamente, dispone el artículo 1992 de la misma codificación que:

**ARTICULO 1992.** *El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se*

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

*obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.*

Sobre tal contexto normativo y ya contextualizándolo sobre los hechos materia de la demanda que nos ocupa, lo primero que debe decirse, realmente reiterarse, es que el contrato celebrado entre mi representada y el demandante, fue un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, de manera pues que, para que surja el derecho a reclamar en cabeza del señor JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO, es menester que aquel acredite que, el mal estado o calidad del inmueble le impidieron hacer uso de este para habitarlo para vivienda urbana, situación que no se ha acredita por ningún medio y que por el contrario, tal y como se confiesa en la demanda, la causa real de esta reclamación surge como producto de que los daños del inmueble podían perjudicar la salud de las personas de avanzada edad que se encontraban en el inmueble, no por cuenta del señor SANCHEZ PARDO, sino de *“la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN”*.

De manera pues que, no existiendo impedimento real para que el inmueble hubiese sido utilizado para la destinación real para la cual fue arrendado, no puede abrirse paso la reclamación pretendida.

En segundo lugar, debe mencionarse que el señor JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO nunca ejerció su derecho consagrado en el ya citado artículo 1990, puesto que no inició proceso judicial alguno para obtener la terminación judicial del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, como tampoco la rescisión del mismo.

Recuérdese que, según consta en el *“ACTA DE TERMINACIÓN DE CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO”*, de fecha 07/06/2018, las partes de mutuo acuerdo dieron por terminado el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA con corte al 31 de mayo de 2018, de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley 820 de 2003, que dispone que: *“Las partes, en cualquier tiempo, y de común acuerdo podrán dar por terminado el contrato de vivienda urbana.”*

En ese orden de ideas, no existiendo la terminación judicial del contrato, por haberse dado esta de mutuo acuerdo, como tampoco una rescisión del mismo por parte del arrendatario, no puede abrirse paso a la reclamación hoy día pretendida por el demandante.

Finalmente, conforme a lo prevé el citado artículo 1992, no tiene derecho el arrendatario a reclamar indemnización de perjuicios, de una parte, porque quién presuntamente sufrió gran parte de los perjuicios, *“la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN”* no ostenta ninguna calidad dentro del contrato de arrendamiento y de por otra parte, porque el demandante conocía el vicio y aún así decidió contratar, no ha acreditado en debida forma que RV INMOBILIARIA se hubiera obligado a reparar el daño, y en todo caso, mi representada en su calidad de intermediaria arrendadora, siempre estuvo dispuesta y se allanó a realizar por si misma y en su defecto requiriendo al propietario del inmueble para que efectuara las reparaciones solicitadas por el arrendatario, como en efecto lo hizo el

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 388 - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

propietario, quien invirtió la suma de cuatro millones de pesos para reparar el inmueble; no siendo así el cumplimiento de las obligaciones en cabeza del arrendatario, quien incumplió su obligación principal de pagar oportunamente el valor de los cánones, incurriendo en mora durante los meses de marzo, abril y mayo de 2018.

## 6. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Como ya se ha mencionado en varios apartes de esta contestación, el demandante JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO, quien actúa en nombre propio, no se encuentra legitimado para reclamar para sí mismo, el presunto perjuicio que le fue ocasionado a un tercero como lo es “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, con quien RV INMOBILIARIA no tuvo, ni tiene acuerdo o contrato alguno, y por consiguiente, de existir un derecho en cabeza suya, este se derivaría de una responsabilidad civil extracontractual, ajena a la responsabilidad contractual invocada en la demanda.

Valga decir en todo caso que, de “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, poco o nada se sabe, pues no se aporta su certificado de existencia y representación legal, su número de identificación tributaria – NIT., como tampoco sus documentación legal y contable, con la que se acrediten sus permisos de operación, el registro de dicha empresa ante el Ministerio de Protección Social como lo dispone el artículo 22 de la Ley 1251 de 2008, la autorización de funcionamiento emitida por el Ministerio de Salud y Protección Social, ni el cumplimiento de las normas contables, como libros, registros, facturas de venta, y demás documentos que respalden los valores presuntamente pagados o dejados de percibir y que se incluyen en la reclamación.

De manera pues que, las reclamaciones por concepto de daños sufridos en elementos personales de los abuelitos bajo custodia de “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, los valores de trasteo hasta la casa, trasteo para desocupar la casa, bodega y pérdida de material de dicha empresa, el presunto valor de los contratos también suscritos por la empresa, el valor del lucro cesante por la pérdida y reposición de insumos y elementos perdidos, de propiedad o bajo custodia igualmente de la empresa, el pago de otra “*bodega elementos correspondientes a la adecuación para uso de abuelitos*”, cancelados por “*la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN*”, deben ser reclamados directamente por esta, como ya se dijo, mediante un proceso de responsabilidad civil extracontractual, dentro del cual se acredite toda la información, legal y contable de la empresa, especialmente el cumplimiento de su obligación de renovar la matrícula mercantil durante los meses y años por los cuales reclama el perjuicio, acreditando en debida forma, con pruebas útiles e idóneas, los elementos bajo los cuales se estructura la responsabilidad endilgada y la indemnización reclamada, más no, como erradamente se realizó en la demanda que nos ocupa, mezclar todo y terminar el señor JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO, reclamando en nombre propio y para sí mismo, los presuntos perjuicios causados a personas diferentes, puesto que claramente carece de legitimación para hacerlo y así se solicita que sea declarado mediante sentencia.

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 38B - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

## 7. TEMERIDAD Y MALA FE

El artículo 79 del Código General del Proceso, establece una presunción de mala fe en las actuaciones desplegadas por las partes y sus apoderados, cuando se presenta alguno de los eventos expresamente allí contemplados, al disponer que:

**“ARTÍCULO 79.** Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.
2. Cuando se aduzcan calidades inexistentes. (...)”

En el caso que nos ocupa, es necesario poner de presente, para efectos de que el juzgador en su sentencia valore las actuaciones que se mencionan a continuación, las cuales, a juicio de este extremo demandado, se enmarcan dentro de lo que el legislador denominó temeridad o mala fe.

Como primera medida, debe mencionarse la carencia de fundamento legal de la demanda, pues tal como se indicó en la excepción denominada falta de legitimación en la causa por activa, nos encontramos en un escenario judicial donde el demandante de manera indiscriminada ha reunido en una sola persona las calidades del demandante con las del presunto perjudicado, mezclando dos tipos de responsabilidades que no pueden ser tramitadas mediante un mismo proceso, sin una debida discriminación de pretensiones, como los son la responsabilidad contractual derivada del presunto incumplimiento de una de las partes del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, y la responsabilidad extracontractual en cabeza de una “empresa” que no hizo parte del contrato de arrendamiento, pero que presuntamente se vio perjudicada como consecuencia de que (según lo manifestado en la demanda, pero desvirtuado con las mismas pruebas allegadas por el demandante) el mencionado contrato de arrendamiento nunca se pudo ejecutar.

En segundo lugar, se reitera que tanto en los hechos y así mismo en las pretensiones de la demanda, la parte actora alegó a sabiendas, hechos contrarios a la realidad, tales como, indicar que cumplió fielmente a su obligaciones contractuales y por ello RV INMOBILIARIA le expidió un paz y salvo, cuando en realidad, el demandante no cumplió con su obligación de pagar oportunamente los cánones de arrendamiento de los meses de marzo, abril y mayo del 2018, o por ejemplo, afirmar que nunca pudo usufructuar el inmueble arrendado, cuando a pesar de reconocer que se trató de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, allega pruebas de haber cambiado la destinación del inmueble, haber suscrito contratos con los cuales se alcanzó a lucrar y presentar derechos de petición en los que indica que a finales del mes de abril de 2018 le toco enviar a sus usuarios a otras casas, con lo que queda plenamente demostrado que el demandante si se lucró con en el inmueble que le fue entregado en calidad de tenencia.

O por ejemplo, al manifestar que el inmueble le fue entregado con vicios ocultos, o redhibitorios como lo manifestó en la parte inicial de la demanda, cuando contrario a ello, los vicios fueron claramente conocidos por el demandante desde antes de que iniciara el

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 38B - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA, y el mismo demandante en el inventario de entrega del inmueble, describió de su puño y letra las falencias o daños que evidenciaba en el inmueble y aun así lo recibió.

Lo anterior, sin pasar por alto que deprecia el pago de la suma de \$1.700.000 por concepto del pago del canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2017, cuando por dicho canon únicamente canceló la suma de \$850.000; así como reclamar la devolución de los cánones de arrendamiento de los meses de abril (2.5) y mayo (2.6) de 2018, y luego reclamar la devolución de la suma de \$4.250.000, para la expedición del paz y salvo, que corresponden precisamente al pago de los cánones de abril y mayo de 2018, los cuales se encontraban en mora y que por consiguiente fue necesario ejecutar un porcentaje de la cláusula penal pactada en el contrato de arrendamiento.

Todo ello, reiterando que el demandante aduce tener una calidad inexistente, pues la gran mayoría de los perjuicios reclamados, los sufrió presuntamente "la empresa CASA HOGAR SAN SEBASTIAN" y no JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO, quien actúa como demandante y reclama para sí mismo el daño causado aparentemente a un tercero.

Como consecuencia de todas estas irregularidades, que se enmarcan dentro de la presunción temeridad o mala fe a la que hace referencia el mencionado artículo 79 del C.G.P., respetuosamente solicito al señor juez que se declare probada esta excepción y de conformidad con lo previsto en el artículo 80 ibídem, sin perjuicio de la condena en costas, la condena por el juramento estimatorio errado, excesivo y sin pruebas que lo respalden y la condena en perjuicios por la práctica de medidas cautelares, se condene a la parte demandante en la sentencia, al pago de los perjuicios causados por su actuar temerario y de mala fe.

## 8. GENERICA

En el evento de que, durante el transcurso del proceso resulte probada alguna otra excepción de las acá planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso, respetuosamente se solicita al juzgador que la reconozca y declare en la sentencia que ponga fin a este proceso, aun cuando esta no hubiese sido mencionada de manera expresa en la presente contestación.

## V. PRUEBAS

### DOCUMENTALES

1. Copia digital del Acta de terminación de contrato y entrega de inmueble por parte del inquilino.
2. Copia digital del Contrato de administración inmobiliaria integral.
3. Copia digital de la factura donde se evidencia la liquidación de fracción por quince (15) días del mes de diciembre.
4. Copia digital del inventario realizado el día de la entrega del inmueble al inquilino, donde evidencia que el demandante conocía el estado en que se encontraba el inmueble al momento de tomarlo en arriendo.

ALAMOS - TEL 6460458  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
ALCÁZARES - TEL 3287809  
Calle 72 # 20c - 06  
BARRANQUILLA - TEL 3858630  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
BOSA - TEL 6460457  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
BULEVAR - TEL 6460465  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
CALLE 80 - TEL 6460464  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
CEDRITOS Tel. 6460452  
Av. 19 No. 148 - 51

CHAPINERO - TEL 6460471  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469  
CRA 13 A # 29-26  
CENTRO MAYOR - TEL 6460469  
Autopista Sur No. 38B - 21  
CIUDAD MONTES - TEL 3287810  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
CHÍA - TEL 6460463  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
COUNTRY - TEL 6460451  
Cra. 15 No. 86 - 31  
COLINA - TEL 6460462  
Calle 138 No. 46A- 16

FONTIBÓN - 6460466  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
GALERÍAS - TEL 6460453  
Cra. 24 No. 45A - 05  
KENNEDY - TEL 6460458  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
LA FELICIDAD - TEL 6460461  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
METRÓPOLIS - TEL 6460468  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
PORTAL NORTE - TEL 3287807  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

RESTREPO - TEL 6460459  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
SALITRE - TEL 6460460  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
SOACHA - TEL 6460475  
Cra. 7 No. 32-27  
SUBA - TEL 6460454  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
TINTAL - TEL 3287806  
C.C. Tintal Plaza Local 255

TOBERÍN - TEL 6464972  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
UNICENTRO - TEL 6460467  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474  
Calle 79B No. 113A - 23  
VILLAVICENCIO - TEL 6729565  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

LÍNEA ÚNICA NACIONAL  
PBX: 2573700

5. Comunicación remitida por parte del demandante dirigida a RV Inmobiliaria (Solicitud correo electrónico 24 de abril de 2018)
6. Copia digital de la respuesta a petición realizada por el demandante (Respuesta 27 de abril de 2018)
7. Copia digital del correo mediante el cual se atiende la solicitud de mantenimiento realizada por el demandante (Rechaza solicitud por mantenimiento realizado).
8. Copia digital del correo del 2 de abril de 2018 mediante el cual se atiende la solicitud de mantenimiento realizada por el demandante (Rechaza solicitud por mantenimiento realizado).
9. Copia digital de la respuesta a la petición donde el demandante solicitó reubicación la terminación del contrato de arrendamiento.
10. Acta de entrega de copia del contrato al arrendatario y coarrendatarios.
11. Solicito sea tenida en cuenta la factura por valor de 4'250.000 que fue aportada en al cuerpo de la contestación de la demanda.
12. Solicito sean tenidas en cuenta las capturas de pantalla aportadas en el cuerpo de la contestación de la demanda,
13. Contrato de arrendamiento.
14. Solicitud de estudio de arrendamiento del arrendatario Johan Sánchez.
15. Solicitud de estudio de arrendamiento de la coarrendataria Janeth Pardo.

### INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito muy amablemente al despacho fijar fecha y hora para que comparezca el demandante JOHAN DAVIDSANCHEZ PARDO, a fin de que rinda interrogatorio de parte que realizará esta parte demandada.

### VI. ANEXOS

1. Copia de mi tarjeta profesional de abogado
2. Certificado de vigencia de la tarjeta profesional de abogado.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad RV INMOBILIARIA

### VII. NOTIFICACIONES

- **PARTE DEMANDADA:**

En la Carrera 15 No. 86 - 39 Piso 401 A de la ciudad de Bogotá D.C. y en la dirección electrónica [rvmnotificaciones@rvinmobiliaria.com](mailto:rvmnotificaciones@rvinmobiliaria.com) con copia a [contador@rvinmobiliaria.com](mailto:contador@rvinmobiliaria.com)

- **EL SUSCRITO:**

En la Carrera 15 No. 86 - 39 Piso 401 A de la ciudad de Bogotá D.C. y en la dirección electrónica [procesal@cubrifiianza.com](mailto:procesal@cubrifiianza.com) con copia a [abogado.procesal@cubrifiianza.com](mailto:abogado.procesal@cubrifiianza.com)

### VIII. AUTORIZACIÓN ESPECIAL

**JUAN JOSÉ SERRANO CALDERÓN** mayor de edad y residente en la ciudad de Bogotá,

**ALAMOS - TEL 6460458**  
DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL - TEL - 6460469**  
CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
Autopista Sur No. 388 - 21  
**CIUDAD MONTES - TEL 3287810**  
Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
PBX: 2573700

abogado en ejercicio, identificado con cedula de ciudadanía No 91.519.385 y tarjeta profesional No 163.873 del C.S.J, AUTORIZO expresamente a la señorita **LIZETH VIVIANA MORALES HERNANDEZ** mayor de edad y domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía número 1.024.513.760 de Bogotá, a **KEVIN AUGUSTO CORTES MONTERO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.402.168, a **JUAN CAMILO MONTAÑA SARMIENTO** identificado con la cédula de ciudadanía número 1032.491.347 de Bogotá, a **ANDRES MAURICIO NIETO ESPITIA**, identificado con la cédula de ciudadanía número No. 1.010.200.340, a **DANIELA QUIROGA MORENO** identificada con cédula de ciudadanía número 1.073.170.213 de Madrid, **LUISA FERNANDA VANEGAS BUITRAGO**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.007.398.324., **LUISA FERNANDA ARIZA ARGOTI**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.026.305.742, **KAROLIN ARIANA RAMOS GOMEZ**, identificada con cédula de ciudadanía número 1010.243.992, **INGRID MELISSA UMBARILA ARBOLEDA**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.233.491.578 y; **BRAYAN ANDREY MONROY SALCEDO**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.000.781.991, para: 1.- Revisar en su totalidad el expediente 2.- Ejercer la debida vigilancia sobre el proceso, 3.- Retirar oficios, despachos comisorios y títulos judiciales dentro del proceso 4.- Ejercer las demás actuaciones que sean necesarias para la normal vigilancia y desarrollo del proceso.

Del señor Juez,



**JUAN JOSÉ SERRANO CALDERÓN.**  
**C.C. No. 91.519.385 de Bucaramanga**  
**T.P. No. 163.873 del C.S de la J.**

Andrés M. Nieto E. – 11 Abr 2022

**ALAMOS - TEL 6460458**  
 DIAG 71 B # 99A - 10 PISO 2  
**ALCÁZARES - TEL 3287809**  
 Calle 72 # 20c - 06  
**BARRANQUILLA - TEL 3858630**  
 Cra. 53 No. 75 - 143 Local 3  
**BOSA - TEL 6460457**  
 Cra. 77G Bis No. 64 - 19 Sur  
**BULEVAR - TEL 6460465**  
 Av. Suba No. 128 - 04 Local 3  
**CALLE 80 - TEL 6460464**  
 Av. Calle 80 No. 84 - 10  
**CEDRITOS Tel. 6460452**  
 Av. 19 No. 148 - 51

**CHAPINERO - TEL 6460471**  
 Calle 64 No. 7 - 38 Local 1  
**CENTRO INTERNACIONAL- TEL - 6460469**  
 CRA 13 A # 29-26  
**CENTRO MAYOR - TEL 6460469**  
 Autopista Sur No. 388 - 21  
**CIUDAD MONTES -TEL 3287810**  
 Calle 8 Sur No. 35-60 piso 2  
**CHÍA - TEL 6460463**  
 Cra. 2 este No. 20 - 59 Local 3  
**COUNTRY - TEL 6460451**  
 Cra. 15 No. 86 - 31  
**COLINA - TEL 6460462**  
 Calle 138 No. 46A- 16

**FONTIBÓN - 6460466**  
 Calle 17A No. 99 - 33 Piso 2  
**GALERÍAS - TEL 6460453**  
 Cra. 24 No. 45A - 05  
**KENNEDY - TEL 6460458**  
 Calle 40 Sur No. 78A - 43 Piso 2  
**LA FELICIDAD - TEL 6460461**  
 Cra. 79 No. 19 - 20 Local 14  
**METRÓPOLIS - TEL 6460468**  
 C.C. Metrópolis / Av. 68 No. 75A-50 Local 259  
**PLAZA DE LAS AMÉRICAS - TEL 6460456**  
 Av. Las Américas No. 71A - 15  
**PORTAL NORTE - TEL 3287807**  
 AV. CARRERA 45 # 178 - 73

**RESTREPO - TEL 6460459**  
 Calle 18 Sur No. 18 - 34  
**SALITRE - TEL 6460460**  
 Calle 69 No. 24 A - 27 Local 12  
**SOACHA - TEL 6460475**  
 Cra. 7 No. 32-27  
**SUBA - TEL 6460454**  
 Cra 91 No. 147-55 Locales 11-12-13 Pórticos  
**SUBA OCCIDENTE - TEL 6460455**  
 Av. Cali Cra. 104 # 152-07 Local 12  
**TINTAL - TEL 3287806**  
 C.C. Tintal Plaza Local 255

**TOBERÍN - TEL 6464972**  
 Cra. 20 No. 169 - 91, Local 5  
**UNICENTRO - TEL 6460467**  
 Cra. 15 No. 112-46 Ed. Sta. Barbara III  
**VILLAS DE GRANADA - TEL 6460474**  
 Calle 79B No. 113A - 23  
**VILLAVICENCIO - TEL 6729565**  
 Cra. 38 N°24A-186 San Benito

**LÍNEA ÚNICA NACIONAL**  
 PBX: 2573700

ACTA DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO

Fecha: 07/06/2018 Ciudad: BOGOTÁ

Inquilino: CC 10190729 SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID

Direccion del Inmueble: TV 18 C N° 47 - 50 Sur CA

Código del Inmueble: 041722

Por medio de la presente una vez verificadas las novedades registradas en el acta de la p. cv visita se recibe el inmueble en el siguiente estado:

- \* Se recibe el inmueble, tiene humedad, Faltan.
- \* bombillas y tapas en las bolas de luz del.
- \* 2º piso, hay fuga de agua en la llave del la.
- \* Vapores.

NOTA IMPORTANTE:

Ningun funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC - Banco Caja Social BCSC o Multibanco Colpatria en todo el país.

En constancia se firma:

Arrendatario:

CC 1009072943

Teléfono 311 812 3397

Propietario y/o apoderado

OLGA ROZO

Funcionario RV Inmobiliaria

Nombre: OLGA LUCIA ROZO MARTINEZ

Nota: Hago entrega del inmueble, lo entrego en las condiciones con que me obligó el contrato y con los daños propios con que lo recibí, tal cual como aparece al pie del momento de entrega. Queda el inmueble a paz y salvo por todo concepto en servicios públicos, junto con la cancelación de estancias. Quedo a espera de paz y salvo.



**ACTA DE NO ENTREGA DE INMUEBLE POR PARTE DEL INQUILINO**

En la ciudad de \_\_\_\_\_ en la fecha 07.06.2018, comparecieron SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID en calidad de inquilino del inmueble ubicado en TV 18 C N° 47 - 50 Sur - CA y \_\_\_\_\_ en representación de RV Inmobiliaria y \_\_\_\_\_ en representación del propietario. Debido a que no se puede recibir el inmueble, por razones imputables al inquilino, que se describen a continuación:

- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_
- \* \_\_\_\_\_

**NOTA IMPORTANTE:**  
Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, este debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanco Colpatría en todo el país.

Se define por lo tanto nueva fecha de entrega para el día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

Para constancia de lo anterior firman:

\_\_\_\_\_  
 SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID Propietario y e. apoderado  
 Arrendatario

OLGA LUCIA ROZO MARTINEZ  
 Representante de RV inmobiliaria



CONSEC: 28.318

## CONTRATO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA INTEGRAL

CITA: 130797

F-ARR-003  
Versión 4  
12/8/17

Cod.Inmueble 41722-01

Matricula Arrendador N°.M.A.845 / 5001-0089

Administrador:	RV INMOBILIARIA S.A.	IDENTIFICACION NIT 860.049-599-1
PROPIETARIO	ENCISO PRADA ORLANDO	IDENTIFICACIÓN: CC 14215123
PROPIETARIO	MENDEZ BOCANEGRA YASMIN	IDENTIFICACIÓN: CC 51605734
INFORMACION DEL INMUEBLE	DIRECCION <u>TIV. 18° # 47-50 SUR CASA</u> GARAJE: SI NO <u>L</u> No. _____ DEPOSITO SI NO <u>L</u> No. _____ MATRICULA INMOBILIARIA <u>505-1043782</u>	
CIUDAD:	<u>Bogotá</u>	
USO:	VIVIENDA <u>L</u>	COMERCIAL
SERVICIOS PUBLICOS	COMPARTIDOS SI NO <u>L</u>	PORCENTAJE
	ENERGIA # <u>0097680-3</u>	
	ACUEDUCTO # <u>10071591</u>	
	ALCANTARILLADO # <u>10071591</u>	
	TELEFONO # _____	NUMERO <u>//</u>
	ASEO # <u>10071591</u>	
ADMINISTRACION:	SI NO <u>L</u>	PAGA PROPIETARIO: SI NO
OTROS PAGOS:	SI NO <u>L</u>	CUALES: _____
CUBRIMIENTO DE CANON:	SI <u>L</u>	NO

El presente contrato se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** EL PROPIETARIO, entrega a EL ADMINISTRADOR, la mera tenencia del inmueble señalado en el encabezado con el fin de administrarlo mediante la celebración de contratos de arrendamiento con los arrendatarios que seleccione EL ADMINISTRADOR.

**PARÁGRAFO:** El presente contrato de administración se encontrara vigente mientras continúen vigentes los contratos de arrendamiento suscritos con los arrendatarios.

**SEGUNDA:** Son obligaciones de EL ADMINISTRADOR con respecto a la administración del inmueble, las siguientes **A)** Promocionar el inmueble, en la forma que estime más conveniente. **B)** Fijar el canon de arrendamiento de conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario, de acuerdo con las características del inmueble o según las instrucciones dadas por EL PROPIETARIO las cuales deben ser por escrito. **C)** Celebrar en nombre propio los contratos de arrendamiento respectivos. **D)** Pagar por cuenta del propietario cuando este así lo solicite por escrito y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR, los impuestos prediales y contribuciones que graven el inmueble. **E)** Pagar por cuenta del PROPIETARIO cuando él lo autorice, y sea aceptado por EL ADMINISTRADOR, con cargo a dineros que se encuentren pendientes de pagar a este; las facturas de servicios públicos domiciliarios y las expensas comunes necesarias, ordinarias y extraordinarias que no correspondan pagar al arrendatario. **F)** Efectuar por cuenta y riesgo del PROPIETARIO, reparaciones locativas convenientes, o necesarias, que permitan la habitabilidad y uso legítimo del inmueble o que eviten daños al arrendatario o a terceros. **G)** Rendir una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos cada mes, así como de los gastos que se hubieren efectuado en el mismo periodo; estas cuentas detalladas se harán por medio de extracto mensual que se encuentra en la página Web: [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com). **H)** Realizar todas las gestiones pre-jurídicas y jurídicas necesarias para la correcta ejecución del contrato de arrendamiento y exigir judicial o extrajudicialmente según lo considere más adecuado, la entrega del inmueble cuando se presente alguna causa legal que sea imputable a los arrendatarios. **I)** Pagar a EL PROPIETARIO el valor del canon de arrendamiento mensual por periodos mensuales vencidos del día 5 al día 15 de cada mes durante el tiempo que el inmueble se encuentre arrendado y el arrendatario permanezca ocupándolo materialmente. En los casos en que el arrendatario no cancele el canon de arrendamiento de manera oportuna y se active el cubrimiento, los pagos se realizaran en periodos mensuales vencidos a más tardar antes del último día del mes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si llegase a ser necesario el trámite de acciones judiciales para obtener la restitución o entrega del inmueble por alguna causal legal que sea imputable al arrendatario, EL ADMINISTRADOR continuará atendiendo el pago del valor mensual de arrendamiento hasta el momento en que por cualquier medio obtenga la restitución del inmueble sin que en ningún caso esta exceda de doce (12) meses a partir de la mora inicial del arrendatario; la anterior figura aplica únicamente en los casos que se tome el cubrimiento de canon. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ADMINISTRADOR cobrará a su favor todas las multas a que haya lugar generadas por cualquier incumplimiento contractual del arrendatario.

**TERCERA:** Son Obligaciones de EL PROPIETARIO: **A)** garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. **B)** Pagar a EL ADMINISTRADOR, la comisión por los SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN equivalente al 12,00% mensual sobre el valor del canon de arrendamiento del inmueble vigente, más la respectiva cuota de administración de áreas comunes y otros gastos pactados en el presente documento. **C)** En caso de ser sujeto pasivo de impuestos responder por el importe correspondiente al impuesto valor agregado (IVA) y cualquier otro impuesto que la normatividad tributaria indique y/o cualquier otro gravamen generado sobre el inmueble o sobre el pago del canon de arrendamiento, independientemente del momento de su exigibilidad. **D)** Realizar o autorizar las reparaciones por los daños provenientes del deterioro normal del inmueble o generados por cualquier otra causa no imputable al arrendatario y que afecten el uso del inmueble y/o la continuidad del contrato de arrendamiento. En caso en que se le solicite a EL PROPIETARIO por cualquier medio realizar las reparaciones, y este no las ejecute y/o no otorgue oportunamente la autorización correspondiente dentro de los tres (3) días calendario siguientes al recibo de la solicitud, y se estén presentando daños a los arrendatarios, al inmueble o a terceros, EL PROPIETARIO faculta a EL ADMINISTRADOR para que ejecute las reparaciones y las descuenta del valor de los cánones de arrendamiento. En caso de reparaciones de emergencia estas se podrán realizar sin necesidad de autorización previa. **E)** Responder por todos los gastos que ocasione el inmueble en especial los impuestos, contribuciones, servicios públicos domiciliarios, expensas comunes necesarias, cuotas extraordinarias, servicios de vigilancia, las reparaciones y mantenimientos necesarios mientras el inmueble se encuentre desocupado así como entregarlo a paz y salvo por todo concepto al

inicio de cada contrato de arrendamiento. En caso de existir deudas a cargo de EL PROPIETARIO por los anteriores conceptos, se autoriza a EL ADMINISTRADOR a abonarlas y descontarlas de los cánones de arrendamiento. F) Aprobar o improbar mensualmente y durante toda la vigencia del contrato de administración las cuentas en el extracto mensual disponible en la página web [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com) que EL ADMINISTRADOR rinde mensualmente en desarrollo del presente contrato. Si las cuentas no son objetadas dentro de los dos meses siguientes por escrito, se consideran aprobadas y aceptadas por EL PROPIETARIO. G) Sufragar los gastos por inscripción y promoción del inmueble. H). Autoriza abonar del primer canon, al inicio de cada contrato de arrendamiento la suma equivalente al valor de dos (2) días de un SMLMV por concepto de gastos administrativos. I) Autorizar el valor mensual de la transacción ACH o del cheque para el pago del canon de arrendamiento, así como los saldos que resulten a su cargo, y/o estar a paz y salvo por todo concepto con EL ADMINISTRADOR. J). Entregar el inmueble libre de pleitos, medidas cautelares y en general de cualquiera otra situación que impida su goce, utilización normal y pacífica, lo cual incluye la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios, la administración de áreas comunes y otros servicios K) Recibir las llaves del inmueble objeto de este contrato, en el estado en que se encuentre al momento de su restitución, entrega por parte del arrendatario o abandono, a más tardar dentro de los cinco (5) días calendario siguiente a la comunicación que por cualquier medio realice EL ADMINISTRADOR. En el caso que no se reciba el inmueble las llaves y el inventario, estas serán enviadas por correo a la dirección de notificación suministrada por EL PROPIETARIO. L) Asistir a las asambleas de propietarios e informar de manera oportuna a EL ADMINISTRADOR las modificaciones en las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración o de las situaciones que afecten el desarrollo del contrato de arrendamiento. M) Responder por las cuotas extraordinarias de administración y las multas por no asistir a las Asambleas de propietarios. N) En el caso de solicitar anticipos sobre los cánones de arrendamiento ceñirse a las condiciones y documentos requeridos por EL ADMINISTRADOR. O) Abstenerse de llegar a acuerdos con el arrendatario, o recibir el inmueble, sin la autorización escrita y expresa de EL ADMINISTRADOR; cualquier compromiso o acuerdo en este sentido, no será vinculante a EL ADMINISTRADOR. P) Entregar los documentos que necesite EL ADMINISTRADOR para iniciar las acciones legales que se requieran. Q) Informar a EL ADMINISTRADOR en la página web [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com) del cambio de teléfonos, correos electrónicos o dirección de contacto, así como actualizar su información tributaria. Mientras no se actualice esta información se entenderán como vigentes los datos inicialmente aportados y se exonera EL ADMINISTRADOR por el incumplimiento del presente literal por parte de EL PROPIETARIO. R) Solicitar el inmueble con base en los términos y especificaciones y responder por las indemnizaciones y prestar las cauciones al arrendatario cuando la ley así lo disponga.

**CUARTA:** Si al término de seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, el inmueble no ha sido arrendado, EL PROPIETARIO podrá retirar de las oficinas de EL ADMINISTRADOR, las llaves del inmueble y en el caso de no hacerlo, el contrato se entenderá prorrogado de manera sucesiva y por igual término. Una vez arrendado el inmueble, el presente contrato tendrá un término de duración igual a la del contrato de arrendamiento, y se considerará prorrogado automáticamente por igual término, con la renovación del contrato de arrendamiento o por la suscripción de otro contrato con el mismo o diferente arrendatario. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para darse por terminado el contrato de arrendamiento por solicitud de EL PROPIETARIO deberá comunicar por escrito con una antelación de cuatro (4) meses (si es de un inmueble destinado a vivienda) y siete (7) meses (si es un inmueble diferente a vivienda), antes del vencimiento del contrato de arrendamiento, indicando la causal legal y los requisitos de ley. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL ADMINISTRADOR está facultado a su consideración para dar por terminado el presente contrato, o ceder el contrato de arrendamiento de manera unilateral y sin compensación alguna a favor del propietario en los siguientes eventos: **A)** Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo del propietario. **B)** Situaciones que impidan la continuidad del presente contrato y/o del contrato de arrendamiento especialmente lo que respecta al uso y goce del inmueble por parte del arrendatario. **C)** Si EL PROPIETARIO es incluido en alguna lista oficial de narcotráfico, lavado de activos o de lucha contra el terrorismo. En estos casos desaparece para EL ADMINISTRADOR todas las obligaciones previstas en el presente contrato, bastando solo el envío de la comunicación de terminación o documento de cesión a EL PROPIETARIO en la dirección de notificación aquí establecida, la cual tendrá efecto a partir del primer día calendario del siguiente mes del recibo de la comunicación. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL ADMINISTRADOR queda facultado a su consideración para dar por terminado en cualquier tiempo los contratos de arrendamiento.

**QUINTA:** En el evento en que EL PROPIETARIO opte por terminar unilateralmente el presente contrato estando vigente un contrato de arrendamiento sobre el inmueble y decida continuar con el mismo arrendatario, o en caso de venta del inmueble, o si este no pueda seguirse administrando por incumplimiento de las obligaciones de EL PROPIETARIO, o por orden de autoridad competente, este se obliga a pagar a EL ADMINISTRADOR a título de indemnización, una suma equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento vigente al momento de la terminación. En estos casos no habrá lugar a requerimientos de ninguna naturaleza para constitución en mora, motivo por el cual el presente contrato presta mérito ejecutivo. **PARÁGRAFO:** En los casos en los que el inmueble se venda por parte del PROPIETARIO al arrendatario, el primero reconocerá a EL ADMINISTRADOR una comisión del tres por ciento (3%) más IVA sobre el valor de la venta del inmueble.

**SEXTA:** EL ADMINISTRADOR no será responsable frente a EL PROPIETARIO en los siguientes casos. **A)** Por hurtos, daños o cualquier conducta delictiva que puedan ocurrir al inmueble o dentro de este. **B)** Cuando se presenten situaciones de caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero. **C)** Cuando EL PROPIETARIO directamente y sin intervención de EL ADMINISTRADOR reciba del arrendatario o un tercero, la tenencia del inmueble administrado. **D)** Por terminación del contrato de arrendamiento por orden judicial o administrativa originadas en conductas de EL PROPIETARIO. **E)** Por daños causados por los arrendatarios y que se verifiquen al momento de la entrega o abandono del inmueble. **PARÁGRAFO** En caso de daños demostrables causados por los arrendatarios al inmueble objeto del presente contrato, EL ADMINISTRADOR podrá iniciar cualquier acción en contra de los arrendatarios, previo el lleno de la totalidad de los siguientes requisitos: 1) Solicitud escrita de EL PROPIETARIO, dentro de los 30 días calendario siguientes a la entrega del inmueble con los documentos que para el efecto requiera el ADMINISTRADOR. 2) Se reparen los daños por parte de EL PROPIETARIO. 3) Que los arreglos solamente correspondan a daños que con dolo o culpa haya ocasionado el arrendatario y que los mismos no correspondan al deterioro por uso normal del inmueble, o que no sean aquellos que de acuerdo con la ley, correspondan a EL PROPIETARIO.

**SEPTIMA:** Para que EL ADMINISTRADOR pueda cumplir con la gestión encargada por EL PROPIETARIO, este deberá garantizar el uso y goce del inmueble objeto de este contrato. Por consiguiente, en el evento en que el inmueble llegare a presentar deterioro, daños o vicios ocultos y/o redhibitorios que imposibiliten por parte de los arrendatarios el uso legítimo de este, serán motivos suficientes para exonerar de toda responsabilidad a EL ADMINISTRADOR frente a EL PROPIETARIO en relación al cumplimiento del presente contrato y el contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO:** EL ADMINISTRADOR no asume ninguna clase de responsabilidad frente a EL PROPIETARIO, derivada de las indemnizaciones, sanciones o multas, como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento, por circunstancias normales, anticipadas, administrativas o judiciales.

**OCTAVA:** De acuerdo con la Ley General de Protección de Datos Personales -LGPD- EL PROPIETARIO autoriza a EL ADMINISTRADOR para que realice el tratamiento de los datos personales de su titularidad hasta ahora recolectados y los que se



CONTRATO DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA INTEGRAL

CITA: 130797

CONSEC: 28.318

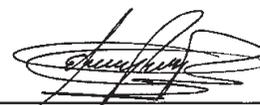
Cod.inmueble 41722-01

lleguen a solicitar con la finalidad de llevar a cabo la gestión, desarrollo, cumplimiento y control de la relación contractual, el mantenimiento de históricos de relaciones comerciales por los plazos legalmente establecidos y la oferta de nuevos servicios que sean prestados por el Grupo RV Inmobiliaria. Toda la información confidencial de los clientes se maneja según lo establecido en nuestra política de privacidad y manejo de datos disponible en la página web [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com). Política que hace parte integral

del presente contrato **PARÁGRAFO:** La información de todos nuestros clientes es confidencial, por lo que EL PROPIETARIO se abstendrá de solicitar documentación e información a EL ADMINISTRADOR sobre los arrendatarios que ocupan el inmueble objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO: AUTORIZACIONES:** EL PROPIETARIO autoriza expresamente a EL ADMINISTRADOR y a su posible subrogatario o cesionario a incorporar, reportar, procesar y consultar en bancos o bases de datos, la información que se relacione con este contrato; de la misma forma EL PROPIETARIO declara que la información que suministra en el contrato es real y verificable, así mismo da su expreso e irrevocable consentimiento para: a. Consultar en las centrales de riesgo toda la información relevante para conocer el desempeño como deudor, la capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro respecto de la ejecución del presente contrato de arrendamiento. b. Reportar a las centrales de riesgo información, datos tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de las obligaciones o deberes legales y contractuales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta del desempeño como deudor, después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una comunicación significativa. c. Enviar la información mencionada a las centrales de riesgo de manera directa con el fin de que estas puedan tratarla, analizarla y clasificarla. d. Reportar a las autoridades tributarias, aduaneras o judiciales la información que requieran para cumplir sus funciones de controlar y velar el acatamiento de los deberes constitucionales y legales. EL ADMINISTRADOR dará aplicación a esta cláusula en los términos de ley.

**NOVENA:** Declaran las partes que la actividad de EL ADMINISTRADOR como obligación de medio que es, tiene como único objeto la administración del inmueble dentro de los exclusivos términos, límites y facultades acordados por medio del presente contrato, sin que, en consecuencia, contraiga obligaciones distintas a las que aquí se establecen. Su responsabilidad frente a EL PROPIETARIO queda, por tanto, limitada a lo que consta en las cláusulas precedentes, sin que haya lugar a entender que se extiende a supuestos no finidos expresamente, o a circunstancias constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito.

En constancia de estar expresamente aceptado en todas sus partes el presente contrato se firma en la ciudad de Medellín, por los obligados en él, a los 18 días del mes de agosto del año 2017.

 FIRMA DE EL ADMINISTRADOR R.V. INMOBILIARIA S.A. NI: 860.049.599-1 M. A. 8   VISTO BUENO DIRECTOR  VISTO BUENO CONSIGNADOR	 EL PROPIETARIO: ENCISO PRADA ORLANDO CC 14215123  EL PROPIETARIO: MENDEZ BOCANEGRA YASMIN CC 51605734
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NIT. 860.049.599-1 Regimen Común Agente de retención de IVA según Numeral 3 del Art. 437-2 ET.

Actividad Comercial para Bogotá 6810 Tarifa 9.66 x 1000 Somos Grandes Contribuyentes de Impuesto de Industria y Comercio Resolución DDI-032117 del 25 de octubre de 2019

Matrícula Inmobiliaria: M.A. 845 / 5001-0089 / 013-2014 / 5CUEP-228-14.

Cliente: CC1019072943 SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID  
 Dirección Corres: TV 18 C N° 47 - 50 Sur BRR S A N T A L U C I A BOGOTÁ  
 Código Inmueble: 041722 01  
 Dirección Inmueble: - TV 18 C N° 47 - 50 Sur BOGOTÁ

Tercero: ARRENDATARIO

FACTURA VENTA No. 1946056

Fecha de Expedición : 30/11/2017

Fecha de Vencimiento: 16/12/2017

CANTIDAD	CONCEPTO	VALOR
1	CANON DE ARRENDAMIENTO	\$ 850.000
1	DERECHOS SOBRE CONTRATOS	\$ 391.000
1	IVA DERECHOS SOBRE CONTRATOS	\$ 74.290
Valor Total de la Operación		<u>\$ 1.315.290</u>

Canon de Arrendamiento correspondiente a dic 16 a dic 31 de 2017 LIQUIDACION FRACCION 15 DIAS DEL MES DE DICIEMBRE , SE REEMPLAZA LIQUIDACIÓN INICIAL, CORREO NORBEY. IC

Esta factura se asimila en todos sus efectos a la letra de cambio (Art. 774 del código de comercio). Todo cheque devuelto generará sanción del 20% (Art. 731 del código de comercio).

Cualquier inquietud o requerimiento por favor comunicarse al correo: [servicioalcliente@rvinmobiliaria.com](mailto:servicioalcliente@rvinmobiliaria.com).

Podrá pagar su canon de arrendamiento:

-Ingresando a [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com) haciendo click en botón de consulta y pago, selecciona la opción FACTURA CANON DE ARRIENDO, ingresa el número de identificación y hace click en pagos por PSE. Escoge el Banco correspondiente y continúa con la transacción.

-Para Pago en Bancos lleve esta factura o imprímala ingresando a [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com)

NIT. 860.049.599-1 Regimen Común Agente de retención de IVA según Numeral 3 del Art. 437-2 ET.

Actividad Comercial para Bogotá 6810 Tarifa 9.66 x 1000 Somos Grandes Contribuyentes de Impuesto de Industria y Comercio Resolución DDI-032117 del 25 de octubre de 2019

Matricula Inmobiliaria: M.A. 845 / 5001-0089 / 013-2014 / SCUPEP-228-14.

**Paguese en: SCOTIABANK COLPATRIA, BANCO CAJA SOCIAL Ó DAVIVIENDA**

Paguese hasta el dia 05/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.315.290,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! ?Tz†Á41. %dŠ  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001315290(96)20171205

Paguese hasta el dia 13/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.463.984,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! NG†Á41. -..Š  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001463984(96)20171213

Paguese hasta el dia 24/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.471.810,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! O2\*†Á41. 86Š  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001471810(96)20171224

RESOLUCION 18762003009724 DE 02 DE OCTUBRE DE 2017 AUTORIZA DEL No. 1801000 A 2000000

Impreso por sistema de facturación por computador de RV Inmobiliaria S.A. Nit. 860.049.599-1 Windows NT, versión 6.02.

**Paguese en: SCOTIABANK COLPATRIA, BANCO CAJA SOCIAL Ó DAVIVIENDA**

Paguese hasta el dia 05/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.315.290,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! ?Tz†Á41. %dŠ  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001315290(96)20171205

Paguese hasta el dia 13/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.463.984,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! NG†Á41. -..Š  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001463984(96)20171213

Paguese hasta el dia 24/12/2017 Valor a Pagar \$ 1.471.810,00

%dIYf f.èv@p4! !zh~G†p4S16! S†Gèè! O2\*†Á41. 86Š  
(415)7709998008632(8020)010190729439(8020)0417220104(3900)0001471810(96)20171224

DESPRENDIBLE BANCO

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05  
30/07/2015 Version 2



RV INMOBILIARIA S.A. Centro

SUCURSAL: Mayor CÓDIGO: 41722-01

INVENTARIO

Caso Sordo Juca NUEVO Inventario

FECHA		DATOS BASICOS	
<u>Diciembre 15 / 2014</u>		CÓDIGO DEL INMUEBLE	<u>41722-01</u>
NOMBRE DEL CONSIGNADOR		SUCURSAL:	<u>Centro Mayor</u>
NOMBRE DEL PROMOTOR		SUCURSAL:	
NOMBRE DEL PROPIETARIO		C.C.AIT	DE
		C.C.AIT	DE
		C.C.AIT	DE

ENTRADA PRINCIPAL / <u>SALA</u> <u>1º PISO</u>						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	<u>1</u>	<u>Metálica</u>	<u>X</u>			<u>1 pasador</u>
CERRADURAS PUERTA	<u>2</u>		<u>X</u>			
OTRAS PUERTAS						
CERRADURAS OTRAS PUERTAS						
VENTANAS	<u>1</u>		<u>X</u>			
VIDRIOS ESPECIALES						
OTROS VIDRIOS	<u>5</u>		<u>X</u>			
REJAS	<u>1</u>		<u>X</u>			
PISOS	<u>1</u>	<u>Cerámica</u>	<u>X</u>			
PAREDES	<u>4</u>	<u>Lisas Blancas</u>	<u>X</u>			<u>Se presenta humedad en paredes de ZOMALTO</u>
TECHOS	<u>1</u>	<u>Karapas</u>	<u>X</u>			
DIVISIONES	<u>—</u>					
ESCALERAS	<u>—</u>					
OTROS		<u>Cenefas en Drawall y Aplique de Roseta</u>				
COMPONENTES ELECTRICOS						
TELEFONOS	<u>—</u>					
CITOFONOS	<u>—</u>					
INTERRUPTORES	<u>1</u>		<u>X</u>			
TOMAS	<u>1</u>		<u>X</u>			
ROSETAS	<u>1</u>		<u>X</u>			
CONTADOR ENEGIA	<u>—</u>					
CAJA DE FUSIBLES	<u>—</u>					
LAMPARAS	<u>—</u>					
APLIQUES	<u>—</u>					
OTROS	<u>1</u>	<u>Cortinas Azules</u>		<u>X</u>		<u>desposte x USD</u>
	<u>1</u>	<u>Riel Madera</u>	<u>X</u>			
	<u>2</u>	<u>Balnes Madera</u>	<u>X</u>			

SALA						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA						
CERRADURAS PUERTA						
CERRADURAS OTRAS PUERTAS						
VENTANAS						
VIDRIOS ESPECIALES						
OTROS VIDRIOS						
REJAS						
PISOS						
PAREDES						
TECHOS						
DIVISIONES						
OTROS						
COMPONENTES ELECTRICOS						
TELEFONOS						
CITOFONOS						
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
CONTADOR ENEGIA						
LAMPARAS						
APLIQUES						
OTROS						

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05  
30/07/2015 Version 2

COMEDOR						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	(Metálica)	X			Aluminio Vidrio
CERRADURAS PUERTA	1	Pera	X			2 llaves
CERRADURAS OTRAS PUERTAS	1					
VENTANAS	2		X			
VIDRIOS ESPECIALES	1					
OTROS VIDRIOS	1					
REJAS	1					
PISOS	1	Ceramica	X			Desgaste por uso
PAREDES	5	Blanco	X			Humedad altura 1.20mts
TECHOS	1	Madera y liso	X			
DIVISIONES	1					
OTROS	1	columna				con fura en union con el piso
COMPONENTES ELECTRICOS						
TELEFONOS	1					
CITOFONOS	1					
INTERRUPTORES	1		X			
TOMAS	2		X			
ROSETAS	1		X			
LAMPARAS	1	Techo	X			
APLIQUES	1					
OTROS	1	Decoracion en madera	X			

BAÑO DE EMERGENCIA						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	2	Madera	X			Desgaste por uso
CERRADURA	2	Pera	X			
VIDRIOS	4	Martillados	X			
PISOS	2	Ceramica	X			Desgaste por uso
PAREDES	8	Ceramica	X			Cena Degrativa
TECHOS	2	Ceramica	X			
TOMAS	1		X			
ROSETAS	2		X			
INTERRUPTORES	1					
LAVAMANOS	2	Blanco y Azul	X			Corona
SANTARIO	1	Azul	X			Corona
TOALLERO	2		X			
JABONERA	2		X			2 Ceramica 1 liquida
CEPILLERA	3					
ESPEJOS	2		X			
GABINETES	1					
DUCHA	1		X			electrica
GABINETES	1					
DIVISIONES	1	(Acritico)	X			Vidrio y Aluminio marca
PAPELERA	1		X			
APLIQUES	1					2 tornillos con cruz
OTROS						

COCINA						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA						
CERRADURA						
VIDRIOS						
PISOS	1	Ceramica	X			Desgastado x uso
PAREDES	3	2 con escape	X			1 en Blanco Lisa
TECHOS	1	en ACRILICO		X		3 UNID Vencidas
TOMAS	3		X			
ROSETAS	1		X			
INTERRUPTORES	1		X			
APLIQUES	1					
LAVAPLATOS	1	Acero inoxidable	X			tiene desgaste
GRIFERIA	1		X			Goteo interno
FRIGIFEROS	1	Presto	X			Challenger Desgaste uso
HORNO	1	NO funciona				
MUEBLES	2	7 Puertas	X			
	2	4 Cajones				
CALENTADOR	1					
CAMPANA	1					
EXTRACTOR	1					
LAMPARAS	1					
OTROS	1	Meson Vidrio grueso	X			Desgaste x uso

ALCOBA PRINCIPAL						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	2	Madera y Metal	X			
CERRADURA	2	Pera y chapa	X			
LLAVES	2	Chapa	X			
VENTANAS	1		X			Sin manija
VIDRIOS	2		X			
REJAS	1					
PISOS	1	Ceramica	X			Desgaste por uso
PAREDES	6	Blanco	X			
COLOR DE LAS PAREDES		Blanco				
TECHO	1	Madera		X		Tiene un liston con gorgojo
TOMAS ELECTRICAS	1					
TOMAS PARA TELEFONO	1					
TOMAS PARA TELEVISION	1					
INTERRUPTORES	3		X			
ROSETAS	2		X			
APLIQUES	1					
LAMPARAS	1					
RIELES	1			X		sin tapas
CORTINAS	1					
PERSIANAS	1					
VELOS	1					
GUARDAESCOBAS	6			X		
CLOSETS						
ENTREPANOS	2		X			
PUERTAS	2		X			
CAJONES	3		X			
MANIJAS	1					
CERRADURAS	1					
LLAVES	1					
TRAVESANOS	1	Madera	X			
LAMPARAS	1					

SEGUNDA ALCOBA						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera	X			Desgaste
CERRADURA	1					
LLAVES	1					
VENTANAS	1		X			
VIDRIOS	2		X			
REJAS	1					
PISOS	1	ceramica	X			Desgastes
PAREDES	4	Blanco	X			
COLOR DE LAS PAREDES		Blanco	X			
TECHO	1	Madera	X			
TOMAS ELECTRICAS	2		X			
TOMAS PARA TELEFONO	1					
TOMAS PARA TELEVISION	1					
INTERRUPTORES	1		X			
ROSETAS	1		X			
APLIQUES	1					

CITA 130107

No 28.140

F-ARR - CON-03  
30/07/2015 Version 2

LAMPARAS	1				
RIELES	1	Madera	X		2 Bastones
CORTINAS	1				
PERSIANAS	1				
VELOS	1				
GUARDAESCOBAS	4	Madera	X		
CLOSETS	1				
ENTREPAÑOS	3		X		
PUERTAS	6	2 grandes 4 Pequenas	X		
CAJONES	4		X		
MANIJAS	4		X		
CERRADURAS	1				
LLAVES	1				
TRAVESANOS	2	Madera	X		
ZAPATERAS	1				

2<sup>o</sup> Piso

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera	X			Tiene 2 fisuras
CERRADURA	1	Pera	X			
LLAVES	1		X			
VENTANAS	1		X			
VIDRIOS	3	1 lisos	X			
REJAS	1		X			

Tercera Alcoba

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PAREDES	4	1 Madera 3 lisas	X			
COLOR DE LAS PAREDES		Blanco				
TECHO	1	Madera	X			Esta ahumado el techo
TOMAS ELECTRICAS	2		X			
TOMAS PARA TELEFONO	1					
TOMAS PARA TELEVISION	1					
INTERRUPTORES	1		X			
ROSETAS	1		X			
APLIQUES	1					
LAMPARAS	1					
RIELES	1	Madera	X			2 Bastones
CORTINAS	1	Beis	X			2 partes
PERSIANAS	1					
VELOS	1					
GUARDAESCOBAS	3	Baldosa	X			
CLOSETS	1					
ENTREPAÑOS	1					
PUERTAS	1					
CAJONES	1					
MANIJAS	1					
CERRADURAS	1					
LLAVES	1					
TRAVESANOS	1					
ZAPATERAS	1					

2<sup>o</sup> Piso

Cuarta Alcoba

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera	X			
CERRADURA	1	Pera	X			
LLAVES	2					
VENTANAS	1		X			
VIDRIOS	3	1 lisos	X			
REJAS	1		X			
PISOS	1	Baldosa	X			
PAREDES	4	3 lisas y 1 Madera	X			
COLOR DE LAS PAREDES		Blanco				
TECHO	1	Dracolla	X			Blanco y se nota las uniones en pared y techo
TOMAS ELECTRICAS	1		X			
TOMAS PARA TELEFONO	1					
TOMAS PARA TELEVISION	1					
INTERRUPTORES	1		X			
ROSETAS (Poca)	3		X			
APLIQUES	1					
LAMPARAS	1					
RIELES	1	Madera	X			6m Bastones
CORTINAS	1	Beis	X			2 partes
PERSIANAS	1					
VELOS	1					
GUARDAESCOBAS	3	Baldosa	X			
CLOSETS	1					

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05

30/07/2015 Version 2

ENTREPAÑOS					
PUERTAS					
CAJONES					
MANIJAS					
CERRADURAS					
LLAVES					
TRAVESANOS					
ZAPATERAS					

PRIMER BAÑO / Alcobá Principal 2º PISO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera		X		2 Partes en Acilico
CERRADURA	1	Pera	X			2 llaves
VIDRIOS	2	Martilla	X			
PISOS	1	Ceramica	X			Decorada
PAREDES	4	Ceramica		X		Faltante 2 UN y rotas 3 unidades
TECHOS	1	Madera		X		
TOMAS	1		X			
ROSETAS	1		X			
GRIFERIA	2	llaves	X			Estan flojas
INTERRUPTORES	1	Azol	X			Faltante tapa en la mitad
LAVAMANOS	1		X			

PRIMER BAÑO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
LAMPARAS	1					
SANITARIO	1	Azol			X	Tapa (Unidad) y Pegada Rota
TOALLERO	2		X			
JABONERA	2		X			
CEPILLERA	1					
ESPEJOS	1		X			
EXTRACTOR	1					
GABINETES	1					
TINA	1					
DUCHA	1		X			2 llaves
GABINETES	1	Acilico		X		1 puerta Venida
DIVISIONES	1		X			
PAPELERA	1		X			
APLIQUES	1					
OTROS						En la parte toallero grande fueron pegados los baldosa

SEGUNDO BAÑO 2º PISO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera		X		
CERRADURA	1	Pera		X		Buelta la chapa
VIDRIOS	4	3 Martillados y liso	X			
PISOS	1	Ceramica	X			Desgaste por uso
PAREDES	4	Ceramica	X			
TECHOS	1	Acilico	X			2 UN otro Material
TOMAS	1		X			
ROSETAS	1		X			
GRIFERIA	1		X			Floja la llave
INTERRUPTORES	1		X			
LAVAMANOS	1		X			Pequeno
LAMPARAS	1					
SANITARIO	1		X			Tapa blanco
TOALLERO	2		X			
JABONERA	2		X			
CEPILLERA	1		X			
ESPEJOS	1		X			
EXTRACTOR	1					
GABINETES	1					
TINA	1					
DUCHA	1		X			
GABINETES	1					
DIVISIONES	1	Acilico		X		Descolorada.
PAPELERA	1		X			
APLIQUES	1					
OTROS						Hay paredes resanadas donde hay baldosa 6 UN

TERCER BAÑO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA						
CERRADURA						

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05  
30/07/2015 Version 2

WALLS					
FLOORS					
WALLS					
CEILING					
PLUGS					
ROSETTES					
GRIPPER					
INTERRUPTORS					
WASH BASIN					
LAMP					
SANITARY					
TOWEL					
SOAP					
BRUSH					
MIRRORS					
EXTRACTOR					
CABINETS					
TUB					
SHOWER					
CABINETS					
DIVISIONS					
PAPER					
APPLIQUES					
OTHER					

**2º Piso Est. Mini Cuarto Auxiliar**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera	X			Desgaste por uso y verificada
CERRADURAS PUERTA	1					
CERRADURAS OTRAS PUERTAS	1					
VENTANAS	1					
VIDRIOS ESPECIALES	1					
OTROS VIDRIOS	1					
REJAS	1					
PISOS	1	Cer. Baldosa		X		
PAREDES	4	Baldosa		X		1 Pared tiene resina en cemento sin baldosa.
TECHOS	1	Aplico		X		
DIVISIONES	1					
OTROS	1					

**COMPONENTES ELECTRICOS**

TELEFONOS	1					
CITOFONOS	1					
INTERRUPTORES	1					
TOMAS	2		X			
ROSETAS	1		X			otra sin Roseta cable quemado
LAMPARAS	1					
APLIQUES	1					
OTROS	1					Hay baldosas sencidas y Resanadas y Perforaciones.

**Cuarto debajo de la Escalera**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera		X		
CERRADURAS PUERTA	1					
VENTANAS	1					
VIDRIOS	1					
REJAS	1					
PISOS	1	Baldosin		X		Manchado
PAREDES	2			X		
TECHOS	1	Escalera		X		
DIVISIONES	1					
OTROS	1					

**COMPONENTES ELECTRICOS**

INTERRUPTORES	1			X		
TOMAS	1	No hay				
ROSETAS	1			X		
LAMPARAS	1					
OTROS	1					

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05  
30/07/2015 Version 2

OTROS	7					
<b>COMPONENTES ELECTRICOS</b>						
INTERRUPTORES						
TOMAS						
ROSETAS						
LAMPARAS						
OTROS						

PATIO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	MA	
PUERTA	1					
CERRADURAS PUERTA	1					
VENTANAS	1					
LAVADERO	1					
MORIOS	1					
REJAS	1					
PISOS	1	Ceramica	X			
PAREDES	4	Ceramica	X			

PATIO						
DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	MA	
TECHOS	1	tejas plastica		X		2 Venidas
DIVISIONES						1 teja incompleta
OTROS	1	Pequeno depositivo				1 teja lateral rota debajo de la escalera
<b>COMPONENTES ELECTRICOS</b>						
INTERRUPTORES	2		X			
TOMAS						
ROSETAS	2		X			
LAMPARAS	1					
OTROS	1	Escalera	X			
	1	Baranda metalica	X			Baranca

2<sup>a</sup> Alcobq 1<sup>a</sup> Piso ≠ 2

Puerta Madera Buen estado  
ceradura Pera con 2 llaves  
piso en ceramica.

Paredes 4 Blanco - Guardescobas 4 Ceramica.

Techo Madera.

Roseta 1 UND

Tomas 3 UND

1 Ventana con 4 vidrios liso y una Reja exterior

1 Riel madera y 2 bastones

Este Alcobq Tiene humedad en una altura  
de J.36 todas la 4 Paredes

1<sup>a</sup> Piso

1 hot

1 Lampara

1 Techo Madera

1 Piso Ceramica

1 Reja con candado y llave

CITA 130107

No

28.140

F-ARR - CON-05  
30/07/2015 Version 2

**#1<sup>o</sup> CUARTO DEL BAÑO Alcobá 1<sup>o</sup> Piso**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Madera	X			
CERRADURA	1	Pera	X			
LLAVES	2					
VENTANAS	1					
VIDRIOS	2	Isó				
REJAS	1					
PISOS	1	cerámica		X		Desgastado por uso
PAREDES	4					
COLOR DE LAS PAREDES		Blanco				
TECHO	1	Bambas	X			
TOMAS ELECTRICAS	3		X			
TOMAS PARA TELEFONO	1					
TOMAS PARA TELEVISION	1		X			
INTERRUPTORES	1		X			
ROSETAS	1					
APLIQUES	1	Dracoid	X			
LAMPARAS	1					
RIELES	1					
CORTINAS	1					
PERSIANAS	1					
VELOS	1					

Hay Humedad en la parte de Arriba Closet y a ltrd 1.20 Al rededor

**CUARTO DEL BAÑO**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
GUARDAESCOBAS	4	Cerámica	X			
CLOSETS	1			X		Esta Roto parte de Arriba de pared
ENTREPANOS	4		X			
PUERTAS	8		X			
CAJONES	4		X			
MANIJAS	4		X			
CERRADURAS	2		X			
LLAVES	4		X			
TRAVESANOS	2	Madera	X			Desgaste por uso Cajones y otras del closet
ZAPATERAS	1					

**GARAJE No 1**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA	1	Meta/Perá				
CERRADURAS PUERTA	2	Isó buena	X			
VENTANAS						
VIDRIOS	5	Marfilados	X			
REJAS	1		X			
PISOS	1	Cerámica	X			
PAREDES	2	1 Caraplas	X			
	1	1 Ladrillo	X			
TECHOS	1	Bambas	X			
DIVISIONES						
OTROS						

**COMPONENTES ELECTRICOS**

INTERRUPTORES	1		X			
TOMAS	1		X			
ROSETAS	2		X			
LAMPARAS	1					
OTROS	1	Caja facos	X			3000
	1	1 ltr de Agua	X			
	1	Registro de Agua	X			

**GARAJE No 2**

DESCRIPCION	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO			OBSERVACIONES
			B	R	M	
PUERTA						
CERRADURAS PUERTA						
VENTANAS						
VIDRIOS						
REJAS						
PISOS						
PAREDES						
TECHOS						
DIVISIONES						

**NOTA IMPORTANTE:**

Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatria en todo el país

**TENGA PRESENTE...**

Cualquier reparación a su inmueble, que vaya a ser asesorada por RV Inmobiliaria, solo podrá ser autorizada y coordinada por el Departamento de Reparaciones, dirigido por la señor(a) DIANA CASTILLO, a los teléfonos 257 37 00 EXT 0390, Cel. 313 233 39 52

FIRMA DE PROPIETARIO Y/O APODERADO \_\_\_\_\_

NOMBRE DE PROPIETARIO Y/O APODERADO \_\_\_\_\_

CC O NIT: \_\_\_\_\_

TELÉFONO: \_\_\_\_\_

DIRECCIÓN: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

2º Piso

Hay hot con baldosa, con roseta bala todo en Buen estado.

2º Piso

Hay una escaleras en baldosa, una baranda Blanca, hot pequeño con roseta bala, interruptor todo en buen estado.

Se entregan SUIDADES llaves.

Recibo inventario con las siguientes observaciones:

- ① Presencia de humedad en todas las paredes del primer piso, en coartory sala (entada principal)
- ② El closet de la 1 alcoba del 1er piso, está con huecos en los costados de la parte de atrás.
- ③ Las paredes del coartory auxiliar del 2do piso, están con presencia de perforaciones de puntillas de igual manera, la caja en donde va la roseta está sin roseta, con cables negros.
- ④ El baño 2 del segundo piso está con baldosas resacas y con huecos.

claro que el día 05 de diciembre de 2017, firmé un inventario provisional en el cual, el día de hoy 15 de diciembre de 2017, se tuvo que hacer el inventario nuevamente porque el anterior inventario presentaba vicariedades y era ilegible.

*Ca. Suarez*  
RV INMOBILIARIA  
OFICINA CENTRO MAYOR  
Avenida Sur No. 381-71  
Tel. 6460445

*[Signature]*  
15-12-2017

Bogotá 28 de abril de 2018

Señores: RVInmobiliaria

Asunto: Inconformidad por el servicio y mal manejo al proceso

Yo, Johan David Sánchez Pardo, identificado con cédula de ciudadanía n.º: 1019072943 de Bogotá, expreso mi inconformidad con el servicio hasta ahora prestado por parte de RV Inmobiliaria y el manejo que se le ha dado a mi caso, en mi calidad de arrendatario del predio con código n°041722-01, ubicado en la transversal 18c # 47 - 50 sur, barrio Santa Lucía, adjudicado a la oficina de Centro Mayor.

Yo tomé la casa para poner en funcionamiento allí una casa hogar de abuelitos, personas vulnerables en la sociedad. Por ello durante mucho tiempo estuve buscando una casa que cumpliera con todos los requisitos suficientes para estas personas estuviesen bien. Esta intención la manifesté a la señora Catherine Vallejo Hernández, directora de la sucursal Centro mayor, personal y telefónicamente le expliqué que mi objetivo era este y que por ello necesitaba una casa que cumpliera con ciertos parámetros, tales como: iluminación, ventilación, espacio y escaleras amplias, pero que sin embargo, no fuese a tener problemas de humedad, ni filtración de agua o goteras, dado que esto afecta de manera negativa en la salud de los usuarios.

Bajo esto, tomé la casa de Santa Lucía, antes mencionada, pues en el momento de ir a verla, esta parecía cumplir con algunas características para ello. Justo al momento de recibirla, después de la firma y autenticación del contrato, junto con la radicación del CDT, asistimos con la delegada de la sucursal para hacer la entrega, y evidenciamos que la casa presenta humedad a lo largo de todo el primer piso, allí yo le manifiesto mi intención de no recibirla, pero ella insiste en que la tome, que la inmobiliaria y propietario me darán pronta solución, de igual manera le informo sobre las fisuras que presenta la casa en algunas paredes y techos, cosa que también la delegada me dice que se compromete a arreglar. Todas estas anomalías quedan expresadas en el inventario de la casa que se realiza con la asesora y sirven de evidencia de lo antes mencionado.

De igual manera le informo a la directora sobre dichas inconsistencias suplicándole que me dé solución pronta y oportuna.

La casa fue tomada en el mes de diciembre del año 2017, y desde ese momento no he podido tener la casa digna, pues esta ha presentado una serie de imperfecciones y problemas que le manifesté que por ningún motivo podría tener la propiedad pues esto iba contra la salud de los usuarios.

La idea de tomar la casa en arriendo es que esta esté en condiciones para ser habitada y sobre todo ser digna para las personas que allí habitarán. Le manifesté a la directora que la casa estaba presentado muchos daños y que quería que se solucionara, **el propietario acude a la casa y realiza una serie de reparaciones que son insuficientes pues la casa se inunda, se llueve y se moja en las dos plantas, esto me ocasionó que tuviera que enviar a los usuarios a otras casas, pues dichos daños estaban causándoles problemas de salud.** Dada la magnitud de los problemas, he tenido pérdidas materiales y económicas muy altas. Manifesté hacia el comienzo de este mes que no quería continuar con el contrato, pues después de más de cinco meses denunciando los problemas y no obteniendo una respuesta suficiente, consideraba que no debía seguir invirtiendo en un producto que no me sirve para lo cual se tomó y sobre todo que continuamente presenta dificultades.

Frente a esto, la directora toma algunas medidas, que son insuficientes y me da como respuesta que la cancelación del contrato es imposible debido a que el propietario ha invertido cuatro millones de pesos en arreglos, (\$4.000.000), cosa que no me consta ni es asunto del problema. Yo le cuestiono sobre el proceder y la respuesta, pues el propietario está en su deber de arreglar su propiedad, invertir para que esta no se deteriore y pueda seguir teniendo su casa sin problema. Le manifiesto que no comprendo, si la casa estaba tan defectuosa por qué la arrienda, y más aún, por qué debo yo cancelar el canon para que él repare su casa, yo tomé en arriendo una casa para habitarla con unos abuelitos de manera digna, no para que a causa de mi dinero invertido, el propietario pudiera arreglarla. He tenido que cancelar los recibos de los servicios públicos que se han incrementado por la cantidad de veces que he tenido que lavar y asear la casa una y otra vez.

Dado que la casa ha presentado desde el primer día las imperfecciones que le manifesté que por ningún motivo podría tener y me he visto afectado durante cinco meses por sus constantes inconsistencias, y las seguirá presentado, solicito que se me cancele el contrato y se me haga la devolución del dinero invertido, o que se me reubique en una casa que cumpla con las condiciones necesarias para lo cual es tomada o que se me condone la cantidad de meses cancelados por el servicio que no ha funcionado en otra inmueble o en el mismo, bajo la condición de que esta no presente más daños ni problemas.

De igual manera solicito que se congelen las cuentas de cobro, dado que no voy a cancelar ningún canon de arrendamiento hasta que no se me haga justicia por el dinero invertido en los meses en que no ha servido la casa que ha sido desde diciembre hasta la fecha.

Solicito que se estudie una vez más el caso y se de una respuesta justa y coherente con el servicio, en orden a mis derechos como consumidor del servicio prestado por RVInmobiliaria.

Quedo atento a sus comentarios.

Cordialmente ,

Johan Sánchez

311 872 3397

[Johann092@hotmail.com](mailto:Johann092@hotmail.com)

**RESPUESTA FPQRS 10840**

De: Catherine Vallejo | RV Inmobiliaria  
Enviado: Fri, 27 Apr, 2018 a la(s) 10:50 am  
Para: johann092@hotmail.com  
CC: Sucursal Centromayor

---

[Logo40.PNG \(27,2 KB\)](#) [logo 40.png \(47,9 KB\)](#) – [Descargar todos los](#)

---

Bogotá, 27 de abril de 2018

Señor:

**JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO**

Arrendatario – Inmueble código 041722-01

Cordial saludo.

Asunto: Respuesta a requerimiento No. 10840

Para RV INMOBILIARIA su mano amiga en finca raíz, es muy importante brindar una solución oportuna a sus inquietudes.

En respuesta al requerimiento No. 10840 recibido el 25/04/2018 donde nos solicita dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana que tiene vigente con RV Inmobiliaria S.A., o reubicación en otro inmueble, me permito manifestarle que se ha procedido a evaluar su caso particular y la misma ha sido negada; en razón a que desde inicio del contrato el propietario fue informado a cerca de su solicitud de mantenimiento.

En atención a sus requerimientos se concertó cita para el día 14 de Abril de 2018 a las 10:00 am en nuestras instalaciones, en donde usted nos manifestó que el propietario ha realizado varios arreglos en el inmueble; sin embargo, solicitó visita por parte de un contratista de la inmobiliaria y un representante para evidenciar el estado actual y estudiar la posibilidad de una eventual reubicación.

Su caso fue llevado a comité especial, el resultado de la inspección y el reporte que entregó el técnico asignado a esta inmobiliaria, describe que el inmueble es habitable; por lo tanto, no es procedente acceder a su petición de reubicación.

En comunicación con el propietario, confirma que el mantenimiento se realizó y quedó terminado el pasado martes 24 de abril de 2018, con una inversión aproximada de \$4'000.000 (Cuatro Millones de pesos), y el personal de la empresa de Acueducto realizó limpieza en las bajantes, que estaba pendiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se puede dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana de forma anticipada; si usted tiene motivos personales para hacer la entrega del inmueble, diferentes a los mantenimientos que ya fueron realizados, RV Inmobiliaria S.A., tiene a su disposición las siguientes opciones:

**PRIMERO:** Dar cumplimiento a la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana: Para que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del término inicial o de las prórrogas, deberán informar por escrito a la arrendadora, la decisión de darlo por terminado, manifestando que se pagará la indemnización correspondiente. La

comunicación que informe sobre la terminación, debe ser enviada con una anticipación de tres (3) meses a la fecha en que se vaya a efectuar la respectiva entrega. Igualmente, deberán pagar a la arrendadora la suma equivalente a tres (3) canones de arrendamiento mensuales vigentes al momento de hacer la restitución. Si no se cumple con lo anterior, la arrendadora no tendrá la obligación de recibir el inmueble.

**SEGUNDO:** Hacer un cambio de arrendatario: Usted puede realizar este proceso, refiriendo a una persona para que tome el inmueble en arriendo y usted podrá terminar el contrato que tiene vigente con RV Inmobiliaria S.A., a su nombre; este proceso implica el pago de una penalidad que corresponde al valor de un (1) canon de arrendamiento más (el valor de 10 días de salario mínimo diario legal vigente más IVA) correspondiente a gastos administrativos.

El nuevo arrendatario deberá presentar una solicitud de arrendamiento, hacer el pago correspondiente al estudio y debe estar aprobado previamente para hacer este cambio de arrendatario.

En nombre de nuestra compañía le ofrecemos nuestras más sinceras disculpas por las molestias ocasionadas y por los inconvenientes que esta situación le pudo haber causado, continuamos verificando los procesos para mejorar nuestro servicio y evitar en el futuro, que un caso como el suyo se repita.

Cualquier información adicional sobre el anterior trámite, puede comunicarse con nosotros en Bogotá al teléfono 6460969 extensión 3941 o al celular 314 3591968.

Reiteramos nuestra disposición y compromiso para atender oportunamente sus inquietudes.

Cordialmente;



Catherine Vallejo Hernández

Directora Sucursal Centromayor

✉ [dircentromayor@rvinmobiliaria.com](mailto:dircentromayor@rvinmobiliaria.com)

☎ (+57) 1 6460469 Ext. 3940 • M. 320 2715491 •

RV Inmobiliaria S.A. • Autopista sur N° 38 B-21

• [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com) •



Re: Solicitud de mantenimiento 23516

De: Orlando Enciso

Enviado: Mon, 2 Apr, 2018 a la(s) 9:09 pm

Para: Cotizaciones Mantenimiento | RV Inmobiliaria

CC: Sucursal Centromayor | RV Inmobiliaria

Señora Camila Bustos cordial saludo

En atención a la solicitud favor indicarnos en qué fecha se realizó el requerimiento por parte del inquilino debido a que las reparaciones en mención se llevaron a cabo el lunes 26 de marzo de 2018.

Cordialmente

Orlando Enciso

El lun., 2 abr, 2018 14:15, Cotizaciones Mantenimiento | RV Inmobiliaria

<orlandoenciso@cotizacionesmantenimiento-rvinmobiliaria.com> escribió:

Estimado cliente;

El área de mantenimiento notifica que se ha creado la solicitud 23516, en el inmueble ubicado en la Tv 18 C No 47-50 Sur por parte del señor inquilino, referente a filtración de agua sobre el mesón de la cocina y estufa, canal del segundo pasillo frente a la cocina, el comedor, baños, la escalera del primer pasillo, el tejado del primer pasillo, el cuarto pequeño del segundo piso y la escalera del segundo piso del segundo pasillo.

En atención a esta solicitud se ha asignado contratista para realizar visita técnica y cotización sin ningún costo la cual sera notificada por este medio para su revisión.

Es importante mencionar que al momento de la visita técnica si se evidencia la necesidad de realizar mantenimiento preventivo, correctivo o que evite el aumento del valor de factura de servicios públicos o daños al inmueble y/o la habitabilidad del inquilino se procede hacer autorizado por parte de esta área y se realizará descuento en el canon de arrendamiento.

A la espera de su respuesta.

Cordialmente.

CAMILA BUSTOS

Departamento de Mantenimiento

✉ cotizacionesmantenimiento@rvinmobiliaria.com

☎ (+57) 1 2573700 Ext: 0390 • M. 3132333952 - 3232765908

RV Inmobiliaria S.A. • Cra. 15 N° 86-31 •

• www.rvinmobiliaria.com •



**RESPUESTA FPQRS 10926**

De: Sucursal Centromayor | RV Inmobiliaria  
Enviado: Thu, 17 May, 2018 a la(s) 5:04 pm  
Para: johann david sanchez pardo  
CC: Catherine Vallejo

---

[LOGO\(3\).PNG](#) (27,2 KB)

---

Bogotá, 17 de Mayo de 2018

Señor:

**JOHAN DAVID SANCHEZ PARDO**

Arrendatario – Inmueble código 041722-01

Cordial saludo.

En respuesta al requerimiento No. 10926 donde nos solicita revisar su caso nos permitimos reiterar información brindada con anterioridad:

Se ha procedido a evaluar su caso particular y la misma ha sido negada; en razón a que desde inicio del contrato el propietario fue informado a cerca de su solicitud de mantenimiento.

En atención a sus requerimientos se concertó cita para el día 14 de Abril de 2018 a las 10:00 am en nuestras instalaciones, en donde usted nos manifestó que el propietario ha realizado varios arreglos en el inmueble; sin embargo, solicitó visita por parte de un contratista de la inmobiliaria y un representante para evidenciar el estado actual y estudiar la posibilidad de una eventual reubicación.

Su caso fue llevado a comité especial, el resultado de la inspección y el reporte que entregó el técnico asignado a esta inmobiliaria, describe que el inmueble es habitable; por lo tanto, no es procedente acceder a su petición de reubicación.

Por otra parte se consulto con el propietario la opción de congelar el canon, en respuesta reitera los mantenimientos realizados.

En comunicación con el propietario, confirma que el mantenimiento se realizó y quedó terminado el pasado martes 24 de abril de 2018, con una inversión aproximada de \$4'000.000 (Cuatro Millones de pesos), y el personal de la empresa de Acueducto realizó limpieza en las bajantes, que estaba pendiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, no se puede dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana de forma anticipada; si usted tiene motivos personales para hacer la entrega del inmueble, diferentes a los mantenimientos que ya fueron realizados, RV Inmobiliaria S.A., tiene a su disposición las siguientes opciones:

**PRIMERO:** Dar cumplimiento a la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento de Inmueble para Vivienda Urbana: Para que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del término inicial o de las prórrogas, deberán informar por escrito a la arrendadora, la decisión de darlo por terminado, manifestando que se pagará la indemnización correspondiente. La comunicación que informe sobre la terminación, debe ser enviada con una anticipación de tres (3) meses a la fecha en que se vaya a efectuar la respectiva entrega. Igualmente, deberán pagar a la arrendadora la suma equivalente a tres (3) canones de arrendamiento mensuales vigentes al momento de hacer la restitución. Si no se cumple con lo anterior, la arrendadora no tendrá la obligación de recibir el inmueble.

**SEGUNDO:** Hacer un cambio de arrendatario: Usted puede realizar este proceso, refiriendo a una persona para que tome el inmueble en arriendo y usted podrá terminar el contrato que tiene vigente con RV Inmobiliaria S.A., a su nombre; este proceso implica el pago de una penalidad que corresponde al valor de un (1) canon de arrendamiento más (el valor de 10 días de salario mínimo diario legal vigente más IVA) correspondiente a gastos administrativos.

El nuevo arrendatario deberá presentar una solicitud de arrendamiento, hacer el pago correspondiente al estudio y debe estar aprobado previamente para hacer este cambio de arrendatario.

De antemano agradecemos su amable atención.

Cordialmente;



**Isabel Gaitán**

**Asistente de Operaciones Oficina Centro Mayor**

[arriendos.centromayor@rvinmobiliaria.com](mailto:arriendos.centromayor@rvinmobiliaria.com)

☎ (+57) 1 6460469 Ext. 3941 • M. 314 3591968 •

RV Inmobiliaria S.A. • Autopista sur N° 38 B-21

• [www.rvinmobiliaria.com](http://www.rvinmobiliaria.com) •



**RV**  
**INMOBILIARIA S.A.**  
SU MANO AMIGA EN FINCA RAIZ

## ACTA DE ENTREGA DE COPIA DEL CONTRATO AL ARRENDATARIO Y COARRENDATARIOS

En cumplimiento de la obligación del numeral 3 del artículo 8 de la Ley 820 de 2003, R.V. INMOBILIARIA S.A., en calidad de arrendadora hace entrega al arrendatario y a cada uno de sus coarrendatarios una copia del contrato de arrendamiento firmado en original por cada una de las partes.

Para constancia de recibido de la copia del contrato por el arrendatario y sus coarrendatarios, se firma la presente acta el día 5 de Diciembre de 2017

**NOTA IMPORTANTE:**

Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatria en todo el país

R.V. INMOBILIARIA S.A.  
ARRENDATARIO

FIRMA:

NOMBRE: SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID

CC 1019072943

COARRENDATARIO

FIRMA:

NOMBRE: PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA

CC 51791300



**RV**  
**INMOBILIARIA S.A.**  
SU MANO AMIGA EN FINCA BRIZ

Matrícula Inmobiliaria: M.A.,845

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA VIVIENDA URBANA

ARRENDADORA: RV Inmobiliaria S.A. IDENTIFICACIÓN: NIT 860.049.599-1  
ARRENDATARIOS:  
NOMBRE: SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID IDENTIFICACIÓN: CC 1019072943  
COARRENDATARIOS:  
NOMBRE: PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA IDENTIFICACIÓN: CC 51791300  
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE TV 18 C Nº 47 - 50 Sur CA  
CIUDAD: BOGOTÁ  
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: AGUA-10071591, ENERGIA-0097680-3, ASEO-10071591, GAS-60484, ALCANTARILLADO-10071591

### LÍNEA(S) TELEFONICA(S):

VALOR DEL CANON: \$ 1.700.000 UN MILLON SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE MENSUALES

INCREMENTO DEL CANON EN LAS RENOVACIONES: DE LEY

TERMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO: 12 MESES

FECHA INICIO: 01 de enero de 2018 FECHA TERMINACIÓN: 31 de diciembre de 2018

Entre las partes antes identificadas se celebra el presente contrato de arrendamiento de inmueble para vivienda urbana, contenido en las siguientes cláusulas y en lo general por las normas legales respectivas.

**PRIMERA. OBJETO:** Conceder el goce del inmueble antes identificado, para destinarlo exclusivamente a vivienda urbana, en beneficio y provecho de los arrendatarios.

**SEGUNDA. DURACIÓN, PRORROGAS Y PREAVISOS PARA LA ENTREGA DEL INMUEBLE:** La duración del contrato es la indicada anteriormente. Se entenderá prorrogado en forma automática y sucesiva, en igualdad de condiciones a las aquí pactadas, más lo que signifique el aumento del canon mensual de arrendamiento y el precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio, si ninguna de las partes le informa a la otra por medio de comunicación escrita, la decisión de darlo por terminado, con una antelación de tres (3) meses a la fecha del vencimiento inicial o de las prórrogas.

**TERCERA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO ANTES DEL VENCIMIENTO:** Para que los arrendatarios puedan dar por terminado de manera unilateral el contrato de arrendamiento, antes del vencimiento del término inicial o de las prórrogas, deberán informar por escrito a la arrendadora, la decisión de darlo por terminado, manifestando que se pagará la indemnización correspondiente. La comunicación que informe sobre la terminación, debe ser enviada con una anticipación de tres (3) meses a la fecha en que se vaya a efectuar la respectiva entrega. Igualmente deberán pagar a la arrendadora la suma equivalente a tres (3) cánones de arrendamiento mensuales vigentes al momento de hacer la restitución. Si no se cumple con lo anterior, la arrendadora no tendrá obligación de recibir el inmueble.

**CUARTA. CANON DE ARRENDAMIENTO, INCREMENTO DURANTE LAS PRÓRROGAS, FORMA DE PAGO:** El canon lo componen el valor correspondiente al precio mensual del arrendamiento y el valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias causadas por la administración del edificio. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Al presentarse la renovación, el componente del canon de arrendamiento correspondiente al precio mensual del arrendamiento, se incrementará en una proporción equivalente al ciento por ciento (100%) del índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste, sin perjuicio de lo que el gobierno nacional autorice por encima de este porcentaje de inflación para esa misma anualidad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor correspondiente al precio mensual de las expensas comunes necesarias como componente del canon de arrendamiento se reajustará de acuerdo con la cuota fijada por la asamblea de copropietarios en la fecha y en el porcentaje que para los efectos se establezcan por aquella. La arrendadora es únicamente responsable del pago de la cuota ordinaria de Administración según el contrato de arrendamiento que tiene la inmobiliaria con el inquilino. Los servicios adicionales tales como parqueaderos, calderas u otros definidos por la copropiedad deberán ser cancelados directamente por el arrendatario según las normas internas de cada conjunto. El pago se hará por anticipado el primer día de cada mes en las oficinas de la arrendadora o a su orden y aun cuando se pague con posterioridad a la fecha, este hecho no implicará aceptación o prórroga del término establecido para efectuarlo. **PARÁGRAFO TERCERO:** Si la parte arrendataria no paga oportunamente el canon mensual de arrendamiento en la fecha pactada, además de las consecuencias acordadas en este contrato, se obliga expresamente a pagar el valor por concepto de honorarios de cobranza prejurídica o jurídica, ya sea que esta se haga directamente por la arrendadora por cualquier empresa encargada por tales gestiones de cobranza. **PARÁGRAFO CUARTO:** Si para el pago del canon se gira cheque y este no es pagado por el banco, se tendrá por no cancelada la obligación y adicionalmente se obliga la parte arrendataria a cancelar junto con el valor del cheque, el veinte (20%) por ciento más sobre dicho valor, en los términos de las normas civiles o comerciales que regulen la materia.

**QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDATARIOS:** a. Pagar conjuntamente el precio mensual del arrendamiento y el precio mensual de las expensas comunes necesarias, más los reajustes respectivos cuando éstos se causen, en el lugar y fecha oportuna. b. Mantener el inmueble en las mismas condiciones en que le fue entregado por la arrendadora. c. Entregar el inmueble a la arrendadora en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, cuando el contrato se termine por cualquiera de las causales establecidas en el mismo. El inmueble solamente será recibido por la arrendadora cuando los arrendatarios hayan cancelado todas las obligaciones a su cargo; mientras esto no ocurra el contrato seguirá produciendo efectos hasta tanto se haga la restitución efectiva del inmueble. d. Realizar todas las reparaciones locativas que de acuerdo con la ley le correspondan y pagar por los perjuicios ocasionados debido al incumplimiento de esta obligación. e. Pagar oportunamente el valor por consumo de los servicios públicos domiciliarios instalados en el inmueble y conservar las instalaciones respectivas sin efectuar en ellas ninguna clase de



**RV**  
**INMOBILIARIA S.A.**  
SU MANO AMIGA EN FINCA RIZ

05-dic-2017 035618 000065117 041722 - 01

Version  
19/09/2017  
Prom-07



Matrícula Inmobiliaria: M.A.845

modificaciones o alteraciones. f. Prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes al consumo durante el tiempo que el inmueble está bajo la tenencia de los arrendatarios y hasta la restitución efectiva de mismo. Dado que a la firma de este contrato el Gobierno Nacional no ha reglamentado el procedimiento para la prestación de las garantías o depósitos antes mencionadas, los arrendatarios se comprometen a su prestación dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de envío de la comunicación por parte de la arrendadora en la cual se comuniqué la forma como se debe cumplir dicha obligación.

**SEXTA. CONDICIONES PARA LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:** Las partes acuerdan que la restitución del inmueble arrendado será válida únicamente, mediante entrega física, real y material en el lugar de su ubicación, que hagan los arrendatarios a la arrendadora, de acuerdo con las condiciones del inventario con que lo recibieron al inicio del contrato y que el simple envío de las llaves a la dirección de la arrendadora, cualquiera que sea el medio utilizado para ello, o la entrega que hagan de estas en la portería del edificio, no se tendrá como cumplimiento de la obligación de restituir. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento que los arrendatarios hayan tenido mascotas en el inmueble arrendado y éste se encuentre alfombrado, se obligan a la instalación de una alfombra nueva de idénticas calidades a la anterior, como condición necesaria para restitución del bien. Mientras esta obligación no se cumpla el inmueble no será recibido. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El arrendatario para cumplir con la obligación de entregar el inmueble arrendado, se obliga a cumplir el siguiente procedimiento: Estar a paz y salvo por todo concepto ante RV Inmobiliaria S.A.. Diez (10) días antes de la fecha de terminación del contrato debe presentarse en el Departamento de Servicios Públicos, en la Oficina Principal, EDIFICIO GRUPO EMPRESARIAL RV INMOBILIARIA., ubicado en la Cra. 15 No. 86-31, Antiguo Country, con las tres (3) últimas facturas originales de los servicios públicos debidamente canceladas. El valor a cancelar de estimativos de servicios públicos se establecerá por el promedio de los últimos tres (3) periodos de facturación, aumentado en un CINCUENTA POR CIENTO (50%), de acuerdo con la Ley 820 de 2003, Artículo 15 - Reglas sobre los servicios públicos domiciliarios y otros. Si solicitó algún servicio adicional (créditos en Codensa, Líneas telefónicas, Planes de Internet, Planes de larga Distancia, Pólizas Exequiales, TV Cable, Parabólica, etc.) debe presentar carta de la cancelación o traslado de los mismos radicada ante la empresa del servicio correspondiente. Si su canon de arrendamiento incluye administración de áreas comunes, debe presentar el correspondiente PAZ Y SALVO expedido por la administración del conjunto o edificio, en el Departamento de Administraciones en la oficina principal de RV Inmobiliaria. El inmueble debe estar en perfectas condiciones de ASEO, PINTADO Y COMPLETAMENTE DESOCUPADO, si hay daños deben ser reparados previamente, de acuerdo con el inventario realizado en el momento de tomarlo; de lo contrario, se seguirá causando canon de arrendamiento, servicios públicos y administración. Si pasado un (1) día después del vencimiento del contrato no obtenemos la desocupación efectiva, el contrato se renovará en forma automática por un periodo igual al tiempo inicialmente pactado.

**SÉPTIMA. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** La arrendadora podrá dar por terminado el contrato cuando ocurran los siguientes hechos a. El incumplimiento de las obligaciones de pagar el valor mensual del canon de arrendamiento y de las expensas comunes necesarias y los incrementos respectivos. b. El incumplimiento de la obligación de pagar el valor por los servicios públicos domiciliarios, o la suspensión, desconexión o pérdida definitiva del servicio. c. El cambio de destinación del inmueble. d. La cesión o subarriendo. e. La destinación del inmueble para fines ilegales, ilícitos o inmorales. f. La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble y en general cualquier modificación, sin la autorización expresa de la arrendadora. g. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el reglamento de la propiedad horizontal a la que pertenezca el inmueble. h. La negativa a prestar las garantías, depósitos o fianzas necesarias con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios, el pago de las facturas correspondientes. i. El abandono del inmueble.

**OCTAVA. EFECTOS DEL ABANDONO DEL INMUEBLE:** Si el inmueble por cualquier circunstancia permanece abandonado, deshabilitado durante el término de uno o más meses y con el propósito de evitar el deterioro o desmantelamiento, la exposición al riesgo y la amenaza que pueda representar para los vecinos, los arrendatarios facultan expresamente a la arrendadora para penetrar y recuperar la tenencia, siendo suficiente requisito para llevar a cabo esta actuación, la presencia de dos testigos.

**NOVENA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por parte de los arrendatarios de cualquiera de las obligaciones a su cargo pactadas en el contrato y de las demás que legalmente le sean exigibles en calidad de arrendatario, y aún el simple retardo en el pago de una o más mensualidades del canon de arrendamiento, producirá a favor de la arrendadora, el pago a título de cláusula penal moratoria, de la suma equivalente a tres (3) cánones mensuales de arrendamiento vigentes al momento de ocurrir el incumplimiento, sin perjuicio del cobro que corresponda por las obligaciones principales incumplidas y la indemnización por los daños ocasionados.

**DÉCIMA. PROHIBICIONES:** A los arrendatarios se les prohíbe. a. Destinar el inmueble para la realización de cualquier conducta delictiva. En este caso el contrato quedará terminado inmediatamente sin necesidad de declaración judicial, de manera que los arrendatarios autorizan anticipadamente a la arrendadora para retomar unilateralmente la tenencia del inmueble a partir de la fecha en que se tenga conocimiento de la conducta delictiva. b. Introducir en el inmueble arrendado cualquier sustancia o elemento que pueda causar daño o que atente contra la salubridad, tranquilidad y seguridad de las personas o contra la integridad del mencionado inmueble. c. Hacer en el inmueble reparaciones indispensables no locativas o mejoras. Si las ejecutaren beneficiarán al propietario del inmueble sin lugar de reembolso a favor de los arrendatarios, quienes tampoco podrán descontar del valor del canon de arrendamiento ningún costo por este concepto. Sin embargo, la arrendadora podrá exigir su retiro. En ningún caso los arrendatarios podrán alegar derecho de retención por este concepto. d. Subarrendar o permitir que otra persona que no tenga la calidad de arrendatario haga uso del inmueble arrendado.

**DÉCIMA PRIMERA. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS:** Los arrendatarios renuncian expresamente a todos y cada uno de los requerimientos legales judiciales o extrajudiciales, establecidos en el Código Civil, en el Código de Procedimiento Civil y en general a todos aquellos que sean necesarios para constituirlos en mora de pagar sus obligaciones y aún de la cláusula penal.

**DÉCIMA SEGUNDA. COBRO EJECUTIVO DE LAS OBLIGACIONES E INDEMNIZACIÓN:** Las partes acuerdan que para el cobro por la vía judicial, de las obligaciones incumplidas, además de las indemnizaciones a que haya lugar, bastará la presentación del documento que contiene el contrato, la afirmación por parte de la arrendadora sobre el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los arrendatarios, la presentación de las facturas o recibos de liquidación expedidos por las empresas prestadoras de servicios



**RV**  
**INMOBILIARIA S.A.**  
 SU MARCO AMIGA EN FINCA ARTZ

05-dic-2017 035618 0000065117 041722 - 01

Version 1  
 19/09/2013  
 Prom-07

Matrícula Inmobiliaria: M.A.845  
 públicos, que contengan las obligaciones sin cancelar por parte de los arrendatarios.

**DÉCIMA TERCERA. SOLIDARIDAD:** Los arrendatarios responderán de manera solidaria por el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente contrato y de la demás que legalmente sean exigibles, durante el término inicial y de las prórrogas del mismo y hasta tanto hayan sido cumplidas en su totalidad. En consecuencia, la arrendadora podrá exigir tanto la restitución del inmueble como el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato a todos, a algunos o a cualquiera de los arrendatarios.

**DÉCIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO DEL DOCUMENTO.** Las partes acuerdan que el documento que contiene el contrato, presta mérito ejecutivo para efectos extrajudiciales y judiciales, con relación a todas las obligaciones que de éste se deriven, sin importar que la exigibilidad de las mismas, se haga con posterioridad la restitución del inmueble. Los efectos del título ejecutivo se extenderán aún después de la restitución y hasta el cumplimiento total de las obligaciones a cargo de los arrendatarios.

**DÉCIMA QUINTA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL:** Las arrendadora podrá ceder o transferir a un tercero su calidad de tal y los arrendatarios se obligan a cumplir con el cesionario todas las obligaciones aquí expresadas, desde la fecha en que se le comunique tal hecho, a través de comunicación enviada a la dirección del inmueble.

**DÉCIMA SEXTA. LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, los arrendatarios indican que la dirección en donde recibirán las notificaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas directa o indirectamente con el contrato de arrendamiento, es la consignada en este documento al pie de la firma, la cual conservará plena validez, hasta tanto no se informe a la arrendadora el cambio de dirección, por medio de comunicación enviada a través del servicio postal autorizado. Para los mismos efectos, la dirección en donde recibirá notificaciones la arrendadora es la Carrera 15 No 86-31 de Bogotá D.C.

**DÉCIMA SÉPTIMA. AUTORIZACIÓN:** Los arrendatarios autorizan a la Arrendadora y a su eventual cesionario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información relacionada con este contrato o que del mismo se derive; la autorización se extiende hasta el momento en que los arrendatarios paguen la totalidad de las obligaciones surgidas del contrato, independientemente que se hagan exigibles aún después de haber entregado el inmueble a la arrendadora. Los arrendatarios permitirán en cualquier tiempo las visitas que el arrendador o sus representantes tenga a bien realizar para constatar el estado y condiciones del inmueble y demás circunstancias que sean de su interés.

**DÉCIMA OCTAVA. DOCUMENTOS ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTE CONTRATO:** Hacen parte integral de este contrato el documento que contiene el inventario del inmueble arrendado, firmado por el o los arrendatario (s) o por cualquiera otra persona que actúe en su nombre, al momento en que la arrendadora hace entrega del inmueble los arrendatarios para su recepción.

**DÉCIMA NOVENA. MODIFICACIONES AL CONTRATO POR ESCRITO:** Las partes acuerdan que para cualquier modificación a las condiciones o clausulado del presente contrato, se deberán hacer siempre en documento escrito firmado por ellas.

**VIGÉSIMA. GASTOS DEL CONTRATO:** Los gastos generados por este acuerdo, incluido el impuesto de timbre, serán cancelados por los arrendatarios.

**VIGÉSIMA PRIMERA. COPIA DEL CONTRATO:** La arrendadora hace entrega de un ejemplar del presente contrato con idéntico contenido y firmas originales a cada uno de los arrendatarios, quienes declaran haberlo recibido a satisfacción.

Se suscribe el presente documento en ejemplares para cada uno de los intervinientes, en **BOGOTÁ** el 05 de 12 de 2017.

¿POR CUAL MEDIO CONOCIO EL INMUEBLE QUE VA A TOMAR EN ARRIENDO?		
MEDIOS IMPRESOS	EL TIEMPO	
	ADN	
	VOLANTES	
MEDIOS DIGITALES	METRO CUADRADO	
	FINCA RAIZ	
	REDES SOCIALES	
	PAGINA WEB	
PRESENCIAL	VISITA SUCURSAL	
	AVISO DE VENTANA	
	FERIA	
	EVENTOS	
	REFERIDO	

**NOTA IMPORTANTE:**  
 Ningún funcionario está autorizado para recibir cualquier tipo de pago, éste debe realizarlo usted mismo con el código de barras que le entrega el funcionario, directamente en las oficinas del Banco Colmena BCSC, Banco Caja Social BCSC o Multibanca Colpatría en todo el país

LOS ARRENDATARIOS

Firma: *[Signature]*  
 SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID

C.C.: \_\_\_\_\_

Dir. Para notificaciones: \_\_\_\_\_  
 TV 18 C Nº 47 - 50 Sur CA

Dir. Of.: \_\_\_\_\_

Tel. Casa: \_\_\_\_\_

Firma: *[Signature]*  
 PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA

C.C.: \_\_\_\_\_

Dir. Para notificaciones: \_\_\_\_\_  
 TV 18 C Nº 47 - 50 Sur CA

Dir. Of.: \_\_\_\_\_

Tel. Casa: \_\_\_\_\_

Tel. Of.: \_\_\_\_\_

**RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO** NOTARIA

Ante la Notaría Cincuenta y Siete del Circuito de Bogotá, de la cual es encargado León Guillermo Pico Mora (según resolución 13213 del 04 de diciembre de 2017 SNR), comparece **SANCHEZ PARDO JOHAN DAVID** identificado con C.C. 1019072943 y declara que la firma puesta en el presente instrumento privado es suya y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 05/12/2017 a las 13:32:25

A4

verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
 EOM8XL2J092CE671U5

FIRMA *[Signature]*

*[Notary Seal]*

**RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTO PRIVADO** NOTARIA

Ante la Notaría Cincuenta y Siete del Circuito de Bogotá, de la cual es encargado León Guillermo Pico Mora (según resolución 13213 del 04 de diciembre de 2017 SNR), comparece **PARDO LEON JANETH ANA PRISCILA** identificado con C.C. 31761300 y declara que la firma puesta en el presente instrumento privado es suya y que el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C. 05/12/2017 a las 13:33:32

A4

verifique en [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
 DOEBWT19ZERGSH6

FIRMA *[Signature]*

*[Notary Seal]*

Firma: \_\_\_\_\_

C.C.: \_\_\_\_\_

Dir. Para notificaciones: \_\_\_\_\_

Dir. Of.: \_\_\_\_\_

Tel. Casa: \_\_\_\_\_

Tel. Of.: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

C.C.: \_\_\_\_\_

Dir. Para notificaciones: \_\_\_\_\_

Dir. Of.: \_\_\_\_\_

Tel. Casa: \_\_\_\_\_

Tel. Of.: \_\_\_\_\_

*[Signature]*

LA ARRENDADORA: R.V. INMOBILIARIA S.A.  
 M.A. No. 845

*[Signature]*

**R.V. INMOBILIARIA S.A.**  
 OFICINA CENTRO MAYOR  
 Autopista Sur No. 39  
 Tel. 6460465

**CUBRIFIANZA**

*CST  
3 Canones.*

F-AR-031  
Versión 1  
26/10/2016

**SOLICITUD DE ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO**

Número de Solicitud: **65117**

**Southern Pisos** Inmobiliaria **RW** Agencia: **Centro Mayor**  
**30-000-17**  Natural  Jurídica  Arrendatario  Coarrendatario

Antes de diligenciar su solicitud lea las instrucciones de la hoja tres.  
 Escriba en letra impresa legible. Por favor no replete la solicitud.  
 Diligencie un formulario por persona.

**DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR**  
 Casa  Oficina  Bodega  Auto Destino:  Vivienda  Comercial  Industrial  
 Dirección: **FRAN 18c N° 47-508R** Código de Inmueble: **41722-01**  
 Ciudad: **Bogotá** V. Arriendo: **1.700.000** Incluye Administración:   No **N/A** N/A S:  Número de personas que ocupan el inmueble:

**INFORMACIÓN PERSONAL**  
 Empleado  Pensionado  Independiente  
 Nombre: **Johan David** Apellidos: **Sánchez Pardo** Fecha de nacimiento: **02/07/1977**  
 C.C.  C.E.  Pasaporte No. **1079012993** Ocupación: **Docente** Estado Civil: **soltero**  
 Dirección de residencia: **Calle 90 # 95D-17 int 103** Teléfono fijo: **756 7380** Teléfono Celular: **318723597**  
 Correo Electrónico: **johndavid@hotmial.com** Ciudad de Residencia: **Bogotá D.C.** Tipo de Vivienda:  Familiar  Propia  Arrendada  
 Dirección para Envío de Correspondencia: **Calle 90 # 95D-17 int 103** Ciudad Correspondencia: **Bogotá D.C.**

**INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE**  
 Nombres y Apellidos:  C.C.  C.E.  Pasaporte No.   
 Empleado  Independiente  Pensionado Dirección:  Ciudad:   
 Teléfono Fijo:  Teléfono Celular:  Remuneración Mensual \$:

**ACTIVIDAD ECONOMICA**  
**EMPLEADO**  
 Empresa Donde Labora: **Cecilia Ramírez Clavijo** Fecha de Ingreso: **20/03/2012**  
 Dirección Oficina: **Calle 14A-N° 59-59 T.1. Apto 301** Ciudad: **Bogotá D.C.** Teléfono Oficina: **222 1334** Cel.: **320 373 6931**  
 Cargo: **Auxiliar** Jefe Inmediato: **Cecilia Ramírez** Asignación Mensual \$: **2.500.000 =**

**INDEPENDIENTE**  
 Nombre de la Compañía o Establecimiento:   
 Actividad Empresarial:   
 Dirección:  Ciudad:  Teléfono:   
 Tiempo de Actividad:   Propietario  Socio  
 Patrimonio:

INGRESOS MENSUALES		EGRESOS MENSUALES	
Salario \$	<b>1.400.000 =</b>	Gastos Familiares \$	<b>100.000 =</b>
Otros Ingresos \$	<b>3.900.000 =</b>	Gastos Financieros \$	<b>672.000 =</b>
<b>TOTAL INGRESOS \$</b>	<b>3.900.000 =</b>	<b>TOTAL GASTOS \$</b>	<b>772.000 =</b>

**PÉRSONA JURÍDICA**  
 Nombre de la Compañía o Establecimiento:  NIT:   
 Dirección:  Ciudad:  Teléfono:   
 Actividad Económica:   
 FECHA CONSTITUCIÓN:  DIA:  MES:  AÑO:  Nombre Representante Legal:  Capital Social:   
 Ingresos Mensuales:  Egresos Mensuales:   
 Activos:  Pasivos:

UNA VEZ RADICADO LOS DOCUMENTOS NO SE DEVUELVEN DINEROS POR CONCEPTO PAGO DE ESTUDIO

F-AR-001  
Version 3  
26/10/2015

PATRIMONIO					
BIENES INMUEBLES					
Dirección	No Matrícula	Ciudad	Valor Comercial \$		
VEHICULOS					
Marca	Modelo	Placa	Ciudad	Reserva o Prenda	Valor Comercial \$
<b>TOTAL \$</b>					

INFORMACIÓN TRIBUTARIA			
Régimen de Ventas (IVA): <input type="checkbox"/> Común <input type="checkbox"/> Simplificado	Gran Contribuyente <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Autoretenedor <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Responsable de ICA <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No %

REFERENCIAS					
FAMILIARES	Nombre	Dirección	Teléfono	Ciudad	
	Nombre	Dirección	Teléfono	Ciudad	
	Nombre		Teléfono	Ciudad	
	Nombre		Teléfono	Ciudad	
COMERCIALES	Nombre	Parentesco	Dirección	Teléfono	Ciudad
	Nombre	Parentesco	Dirección	Teléfono	Ciudad
FINANCIERA	TDC	No. de Tarjeta de crédito	Entidad	Sucursal	Antigüedad
	CTA.CTE.	No. de cuenta	Entidad	Sucursal	Antigüedad
	CTA.AHO.	No. de cuenta	Entidad	Sucursal	Antigüedad

¿Desea adquirir seguro de desempleo?

**AUTORIZACIÓN**

Autorizo a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA para que en mi nombre tome la póliza de seguro de desempleo involuntario (empleado) o incapacitado total o temporal (independiente) donde podrá disfrutar de este seguro que me acompañará hasta por un periodo de 6 meses, de valor del canon de arrendamiento y la cuota de administración, el valor de la prima mensual es del 2% sobre el valor del canon y la administración mensual. \*

Ej. En un canon de administración de \$ 1.000.000 pesos el valor de la prima mensual es de \$ 20.000 pesos. \*mi arriendo seguro no aplica para personas jurídicas. No aplica para personas naturales menores de 18 años y mayores de 65 años.

Autorizo expresamente a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA o a quien represente los derechos u obstante en un futuro la calidad de acreedor para que con fines estadísticos y de información comercial, reporte a cualquier entidad que maneje base de datos con los mismos fines, el surgimiento, incumplimiento y extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o posterioridad a este contrato, y en especial a la existencia de deudas vencidas sin cancelar o a la utilización indebida de los servicios financieros o comerciales, la presente autorización comprende no solo la facultad de consultar, reportar, procesar y divulgar sino también la de solicitar información sobre mis relaciones comerciales con cualquier otra entidad.

Con el fin de que me sean ofrecidos otros productos y servicios, autorizo a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA, consultar, reportar y divulgar con otras entidades toda la información sobre mis condiciones personales y económicas que repose en su archivo.

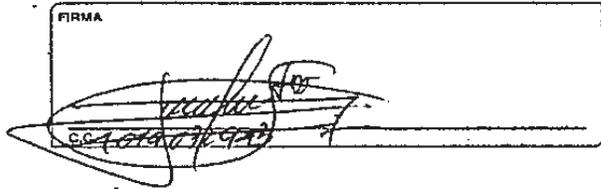
En caso de incumplir cualquiera de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, autorizo a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA, a notificarme por cualquier medio, el reporte ante las centrales de riesgo que se valia a realizar, ya sea correo electrónico, carta en dirección notificación, mensaje de texto, redes sociales, etc.

De igual manera me comprometo a informar inmediatamente a la entidad, sobre toda la variación o cambio referente a la información consignada.

\* Aplica solo para arrendatario

UFI  
DIRECTOR  
SUCURSAL

FIRMA



Huella





# SOLICITUD DE ESTUDIO DE ARRENDAMIENTO

Número de Solicitud **65117**

Antes de diligenciar su solicitud lea las instrucciones de la hoja tres.  
Escriba en letra imprenta legible. Por favor no repita la solicitud.  
Diligencie un formato por persona.

**FONDO PINELOS** Inmobiliaria **RU** Agencia **Centro Mayor**  
 Natural  Jurídica  Arrendatario  Coarrendatario  
 No. 4/2017

**DATOS GENERALES DEL INMUEBLE A ARRENDAR**  
 Casa  Oficina  Bodega  Apto  Local  Otro  
 Destinación  Vivienda  Comercial  Otro  
 Dirección: **TROUS. 18C # 47-5050E** Código de Inmueble: **41722-01**  
 Ciudad: **Bogotá** V. Arriendo \$: **1700.000** Incluye Administración:  Sí  No \$: **N/A.** IVA \$:  Sí  No  
 Número de personas que ocuparán el inmueble:  1  2  3  4  5  6  7  8  9  10  11  12

**INFORMACIÓN PERSONAL**  
 Empleado  Pensionado  Independiente  
 Nombres: **Janeeth ana p.** Apellidos: **Pardo Leon** Fecha de nacimiento: DIA **18** MES **10** AÑO **62**  
 C.C.  C.E.  Pasaporte No. **57791300** Ocupación: **ENFERMERA** Estado Civil:  Casado  Soltero  Viudo  Divorciado  
 Dirección de residencia: **calle 90 # 95-D-17 int. 103** Teléfono Fijo: **7567380** Teléfono Celular: **3165347499**  
 Correo Electrónico: **janeeth.pardo@elgma.com** Ciudad de Residencia: **Bogotá** Tipo de Vivienda:  Familiar  Propia  Arrendada  
 Dirección para Envío de Correspondencia: **calle 90 # 95-D-17 int 103** Ciudad Correspondencia: **Bogotá D.C.**

**INFORMACIÓN DEL CÓNYUGE**  
 Nombres y Apellidos:  C.C.  C.E.  Pasaporte No.  Sí  No  
 Empleado  Independiente  Pensionado Dirección:  Sí  No Ciudad:  Sí  No  
 Teléfono Fijo:  Sí  No Teléfono Celular:  Sí  No Remuneración Mensual \$:  Sí  No

**ACTIVIDAD ECONÓMICA**  
**EMPLEADO**  
 Empresa Donde Labora: **Hogax amigo del abuelo.** Fecha de Ingreso: DIA **12** MES **02** AÑO **14**  
 Dirección Oficina: **calle 7ª - D - # 25-44** Ciudad: **Bogotá** Teléfono Oficina: **7517820** Cel. **312408001**  
 Cargo: **Enfermera.** Jefe Inmediato: **Deyanira Arevalo** Asignación Mensual \$: **2.500.000 =**

**INDEPENDIENTE**  
 Nombre de la Compañía o Establecimiento:  Sí  No  
 Actividad Empresarial:  Sí  No  
 Dirección:  Sí  No Ciudad:  Sí  No Teléfono:  Sí  No  
 Tiempo De Actividad:  Sí  No  Propietario  Socio  
 Patrimonio:  Sí  No

INGRESOS MENSUALES \$		EGRESOS MENSUALES \$	
Salario \$	<b>1.500.000 M/C</b>	Gastos Familiares \$	<b>500.000 =</b>
Otros Ingresos \$	<b>-</b>	Gastos Financieros \$	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS \$</b>	<b>1.500.000 M/C</b>	<b>TOTAL GASTOS \$</b>	<b>500.000 =</b>

**PERSONA JURÍDICA**  
 Nombre de la Compañía o Establecimiento:  Sí  No NIT:  Sí  No  
 Dirección:  Sí  No Ciudad:  Sí  No Teléfono:  Sí  No  
 Actividad Económica:  Sí  No  
 Fecha de Constitución: DIA  MES  AÑO  Nombre Representante Legal:  Sí  No Capital Social:  Sí  No  
 Ingresos Mensuales:  Sí  No Egresos Mensuales:  Sí  No  
 Activos:  Sí  No Pasivos:  Sí  No

PATRIMONIO			
BIENES INMUEBLES			
Dirección	No Matrícula	Ciudad	Valor Comercial \$

VEHICULOS					
Marca	Modelo	Placa	Ciudad	Reserva o Prenda	Valor Comercial \$

**TOTALS**

INFORMACIÓN TRIBUTARIA			
Régimen de Ventas (IVA) <input type="checkbox"/> Común <input type="checkbox"/> Simplificado	Gran Contribuyente <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Autorretenedor <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Responsable de ICA <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No %

REFERENCIAS					
PERSONAL	Nombre	Dirección		Teléfono	Ciudad
	Harleny Jimenez	CALLE 11 A N° 11-6-33		3102550290	Bogotá
COMERCIALES	Nombre	Dirección		Teléfono	Ciudad
	Luz Mary Castro	CALLE 11 N° 56-47		3209029967	Bogotá
FAMILIARES	Nombre	Parentesco	Dirección	Teléfono	Ciudad
	Luz Helena Pardo	Hermana	CALLE 11 N° 104-50 B606	3192895415	Bogotá
FINANCIERA	Nombre	Parentesco	Dirección	Teléfono	Ciudad
	Honica Sanchez	Hija		322108109	Bogotá
FINANCIERA	TDC <input type="checkbox"/>	No. de Tarjeta de crédito	Entidad	Sucursal	Antigüedad
	CTA.CTE. <input type="checkbox"/>	No. de cuenta	Entidad	Sucursal	Antigüedad
	CTA.AHO <input type="checkbox"/>	No. de cuenta	Entidad	Sucursal	Antigüedad

¿Deeaa adquirir seguro de desempleo?  Sí  No

**AUTORIZACIÓN**

Autorizo a CUBRIFIANZA SAS /RV INMOBILIARIA SA para que en mi nombre tome la póliza de seguro de desempleo involuntario (empleado) o incapacitado total o temporal (Independiente) donde podrá disfrutar de este seguro que me acompañara hasta por un periodo de 6 meses, de valor del canon de arrendamiento y la cuota de administración, el valor de lo prima mensual es del 2% sobre el valor del canon y la administración mensual. \*

EJ. En un canon de administración de \$ 1.000.000 pesos el valor de la prima mensual es de \$ 20 000 pesos. "mi arriendo seguro" no aplica para personas jurídicas. No aplica para personas naturales menores de 18 años y mayores de 65 años.

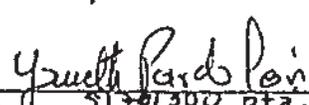
Autorizo expresamente a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA o a quien represento los derechos u obtenga en un futuro la calidad de acreedor para que con fines estadísticos y de información comercial, reporte a cualquier entidad que maneje base de datos con los mismos fines, el surgimiento, incumplimiento y extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o posteridad a este contrato, y en especial a la existencia de deudas vencidas sin cancelar o a la utilización indebida de los servicios financieros o comerciales, la presente autorización comprende no solo la facultad de consultar, reportar, procesar y divulgar sino también la de solicitar información sobre mis relaciones comerciales con cualquier otra entidad.

Con el fin de que me sean ofrecidos otros productos y servicios, autorizo a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA, consultar, reportar y divulgar con otras entidades toda la información sobre mis condiciones personales y económicas que repose en su archivo.

En caso de incumplir cualquiera de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, autorizo a CUBRIFIANZA SAS / RV INMOBILIARIA SA, a notificarme por cualquier medio, el reporte ante los centros de riesgo que se vea a realizar, ya sea correo electrónico, carta en dirección notificación, mensaje de texto, redes sociales, etc.

De igual manera me comprometo a informar inmediatamente a la entidad, sobre toda la variación o cambio referente a la información consignada.

\* Aplica solo para arrendatario

VP DIRECTOR SUCURSAL	FIRMA   c.c. 51391300 nta.	Huella 
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: R V INMOBILIARIA S A  
Nit: 860.049.599-1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00081800  
Fecha de matrícula: 13 de diciembre de 1976  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cr 15 N° 86 - 39 Piso 401 A  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [rvnotificaciones@rvinmobiliaria.com](mailto:rvnotificaciones@rvinmobiliaria.com)  
Teléfono comercial 1: 2573700  
Teléfono comercial 2: 2181461  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 15 N° 86 - 39 Piso 401 A  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación:  
[rvnotificaciones@rvinmobiliaria.com](mailto:rvnotificaciones@rvinmobiliaria.com)  
Teléfono para notificación 1: 2573700  
Teléfono para notificación 2: 2181461  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99

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

---

**CONSTITUCIÓN**

Escritura Pública No. 4036, Notaría 10 de Bogotá el 25 de noviembre de 1.976, inscrita en esta Cámara de Comercio el 13 de diciembre de 1.976 bajo el No. 41462 del libro respectivo, se constituyó la sociedad limitada denominada "RODRIGUEZ VELASCO & CIA LTDA."

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 2413 del 19 de diciembre de 1.983 otorgada en la Notaría 24 de Bogotá, adicionada por la No. 257 del 16 de febrero de 1.984, de la misma Notaría, inscritas en esta Cámara de Comercio el 13 de marzo de 1.984, bajo los Nos. 148.670 y 148.671 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: RODRIGUEZ VELASCO Y CIA LTDA. Por "R.V. INMOBILIARIA RODRIGUEZ VELASCO Y CIA. LTDA." pudiendo utilizar la abreviatura "R.V. INMOBILIARIA Y CIA LTDA."

Por E.P. No. 5.113 de la Notaría 37 de Bogotá del 22 de noviembre de 1.988, inscrita el 16 de diciembre de 1.988 bajo el No. 252.868 del libro IX, la sociedad se transformó de Limitada a Anónima quedando así: R.V. INMOBILIARIA S.A.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Mediante Oficio No. 0579 del 28 de marzo de 2022, el Juzgado 57 Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C., inscrito el 31 de Marzo de 2022 con el No. 00196503 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Verbal De Menor Cuantía No. 11001-40-03-057-2021-01090-00 de Johan David Sanchez Pardo C.C 1019072943, Contra: RV INMOBILIARIA S.A. NIT 860049599-1.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 22 de noviembre de 2038.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

---

**OBJETO SOCIAL**

La Sociedad tendrá por objeto: A. La administración, promoción, corretaje, compra y venta de finca raíz, avalúo de la propiedad, inmuebles y en general todos los negocios relacionados con esta; B. La construcción de casas, edificios de todo tipo; C. La explotación de las industrias relacionadas con la construcción; D. La explotación de la propiedad horizontal en todas sus formas o en cualquiera de ellas; E. La negociación y colocación de certificados de ahorros, cédulas, y demás papeles de inversión. F. Garantizar, respaldar y afianzar obligaciones de terceros y/ o de cualquier persona natural o jurídica, servicios estos que excluyen la actividad aseguradora G. El afianzamiento de contratos de arrendamiento y la prestación de todos los servicios inherentes a la vigilancia y protección de la celebración de dichos contratos. H. La prestación de toda clase de servicios profesionales y asesorías en las áreas jurídicas, económicas, contables tributarias, financieras y administración en general, ya sea con personal vinculado laboralmente a la empresa o por intermedio de personas contratadas para el caso. En desarrollo de su objeto la sociedad podrá: En desarrollo de su objeto social, la sociedad podrá: 1. Ejecutar todos los actos y celebrar toda clase de contratos mercantiles, civiles, laborales y administrativos relacionados con las actividades que constituyen su objeto social; 2. Promover, exportar, adquirir, tomar o dar en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales que se relacionen con su objeto social; 3. Adquirir, enajenar a cualquier título el derecho de usar marcas o nombres comerciales, concesiones y derechos o privilegios de cualquier clase; 4. Participar en toda clase de licitaciones o concursos públicos o privados, nacionales o internacionales, tendientes a ejecutar y desarrollar su objeto social, directamente o a través de consorcios, asociaciones, uniones temporales, Joint ventures y toda clase de contratos de colaboración empresarial; 5. Celebrar contratos, tramitar y obtener permisos, licencias y concesiones públicas o privadas para la realización de su objeto social, al igual que construir o adquirir y operar a cualquier título oficinas, sucursales, agencias y establecimientos de comercio en el país y en el exterior; 6. Dar y recibir dinero en mutuo, con o sin interés; 7. Otorgar garantías reales o personales a fin de adquirir las obligaciones necesarias para desarrollar las actividades

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----  
sociales; 8. Emitir toda clase de bonos, celebrar contratos de cuenta corriente, girar, endosar, protestar, aceptar, garantizar, avalar, descontar, otorgar y tener títulos valores y efectos de comercio; 9. Formar parte de otras sociedades nacionales o extranjeras adquiriendo o suscribiendo acciones o partes de interés o haciendo aportes de cualquier especie; 10. En general celebrar, ejecutar, desarrollar y llevar a término toda clase de contratos, negocios, operaciones, gestiones o actos que resulten necesarios para el desarrollo de las actividades comprendidas en su objeto social.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$300.000.000,00  
No. de acciones : 300.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$200.000.000,00  
No. de acciones : 200.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$200.000.000,00  
No. de acciones : 200.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La Sociedad tendrá un Gerente, quien podrá ser reemplazado en sus faltas absolutas, temporales o accidentales por tres (3) suplentes, elegidos por la Junta Directiva para periodos de un (1) año y reelegibles indefinidamente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

A - Nombrar y remover libremente a todos los empleados de la compañía cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la Asamblea General, a la Junta Directiva, o al Revisor Fiscal; B - Convocar a la Asamblea General y a la Junta Directiva, a sesiones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario C - Presentar a la Asamblea General en sus sesiones ordinarias y por conducto de la Junta Directiva, los inventarios y el balance general del fin de ejercicio, acompañado de los documentos a que se refiere el Artículo Cuatrocientos Cuarenta y Seis (446) del Código del Comercio. D - Presentar a la Asamblea General, en sus sesiones ordinarias, un informe detallado sobre la marcha de los negocios sociales; E - Presentar a la Junta Directiva el balance de prueba que debe confeccionarse el último día de cada mes; F - Mantener a la Junta Directiva detalladamente informada de los negocios sociales y suministrarles todos los datos e información que solicite; G - Otorgar los poderes especiales para inmediata defensa de los intereses sociales; H - Apremiar a los empleados y demás dependientes de la compañía para que cumplan oportunamente con los deberes a su cargo y vigilar continuamente la marcha de las. Empresas sociales; I - Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General y de la Junta Directiva; J) Tomar todas las decisiones y ejecutar o celebrar todos los actos o contratos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento y desarrollo del objeto social, siempre y cuando dichas decisiones, actos o contratos tengan una cuantía inferior al valor de cien (100) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV); cuando la cuantía exceda de este valor, o cuando se trate de los actos a que se refieren los literales k, l, m y n del artículo cuadragésimo octavo, de estos estatutos, cualquiera que sea su cuantía, se requiere autorización previa de la Junta Directiva. K) Ejercer toda las funciones que le delegue la Asamblea General o la Junta Directiva y demás que le confieren los estatutos o las leyes por naturaleza del cargo que ejerce. L) Ejercer la representación de la sociedad en las Asambleas Generales de Accionistas o en las Juntas de Socios de las sociedades comerciales o corporaciones civiles, en las cuales RV INMOBILIARIA S.A., sea accionista o socio, para lo cual el gerente y representante legal deberá contar con la autorización previa de la Junta Directiva, respecto de la totalidad de las decisiones que se adopten en dichas Asambleas de Accionistas o Juntas de Socios, cualquiera que sea la cuantía de las mismas.

**NOMBRAMIENTOS**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99

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

---

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 370 del 28 de junio de 2021, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de julio de 2021 con el No. 02728561 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Luis Ignacio Gomez Centurion	C.E. No. 00000000356327

Por Acta No. 349 del 30 de octubre de 2019, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 22 de noviembre de 2019 con el No. 02526673 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Suplente Del Gerente	Pedro Antonio Rivera Pacheco	C.C. No. 000000079592607

Por Acta No. 270 del 24 de abril de 2013, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de junio de 2013 con el No. 01742994 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Suplente Del Gerente	Ignacio Pombo Villar	C.C. No. 000000079233817
Tercer Suplente Del Gerente	Manuel Guillermo Sarmiento Garcia	C.C. No. 000000019221212

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

Por Acta No. 44 del 27 de febrero de 2019, de Asamblea de Accionistas,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----  
inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de noviembre de 2019 con el No. 02526844 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Camargo Bohorquez	C.C. No. 000000005537844
Segundo Renglon	Ignacio Pombo Villar	C.C. No. 000000079233817
Tercer Renglon	Manuel Guillermo Sarmiento Garcia	C.C. No. 000000019221212
Cuarto Renglon	Enrique Vargas Lleras	C.C. No. 000000000193431
Quinto Renglon	Ismael Enrique Cabrera Dussan	C.C. No. 000000017052465

**SUPLENTES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pedro Felipe Estrada Restrepo	C.C. No. 000000019411184
Segundo Renglon	Francisco Aristides Noguera Rocha	C.C. No. 000000019199555
Tercer Renglon	Jose Vicente Hernandez Rodriguez	C.C. No. 000000019277685
Cuarto Renglon	SIN DESIGNACION	*****
Quinto Renglon	SIN DESIGNACION	*****

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 0000029 del 30 de marzo de 2007, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de junio de 2007 con el No. 01138898 del Libro IX, se designó a:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal - Firma Auditora	CROWE CO S.A.S	N.I.T. No. 000008300008189

Por Certificación del 23 de julio de 2010, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de agosto de 2010 con el No. 01406775 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Diana Carolina Peñuela Sanchez	C.C. No. 000000053063596 T.P. No. 125081-T

Por Documento Privado No. SINNUM del 2 de octubre de 2018, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2018 con el No. 02385847 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Duley Rafael Benitez Gamarra	C.C. No. 000001023898522 T.P. No. 196346-T

**PODERES**

Por Escritura Pública No. 3345 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 22 de diciembre de 2015 inscrita el 30 de diciembre de 2015 bajo el No. 00033219 del libro V, compareció Gabriel Eduardo Parra Silva identificado con cédula de ciudadanía No. 13.715.901 de Bucaramanga en su calidad de gerente y representante legal por medio de la presente Escritura Pública, confiere poder general a Juan Jose Serrano Calderón identificado con cédula de ciudadanía No. 91.519.385 de Bucaramanga, para: A. Atender en calidad de representante legal, las audiencias de conciliación en las que sea convocada la sociedad ante las autoridades judiciales. Sus facultades están limitadas para conciliar sin la autorización del representante legal hasta cuantías que no superen los tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes. B. Representar judicialmente a la sociedad en los procesos y actuaciones, judiciales en las que sea parte o tenga un interés

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----  
legítimo. C. El apoderado queda plenamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementarios para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido.

Mediante Escritura Pública No. 0236 de la Notaría 9 de Bogotá D.C. Del 19 de febrero de 2020 inscrita el 4 de Marzo de 2020 bajo el No. 00043268 del libro V compareció Pedro Antonio Rivera Pacheco, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.592.607 expedida en Bogotá D.C., actúa en calidad de primer suplente del gerente y representante legal de la sociedad denominada RV INMOBILIARIA S.A. Que en cumplimiento del mandato conferido por la Junta Directiva aprobó nombrar como Representantes Legales para asuntos judiciales y administrativos a Jessy Tatihana Cantor Flórez, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.030.526.690 expedida en Bogotá D.C. y a Juan Jose Serrano Calderon, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.519.385 expedida en Bucaramanga. La Administración solicita incluir a Juan Jose Serrano Calderon identificado con cédula de ciudadanía No. 91.519.385 y a Jessy Tatihana Cantor Flórez identificada con cédula de ciudadanía No. 1.030.526.690 como Representantes Legales para asuntos judiciales y administrativos con las siguientes facultades: A. Atender en calidad de representante legal, las audiencias de conciliación en las que sea convocada la sociedad ante los centros de conciliación legítimamente constituidos, autoridades administrativas y ante todas las autoridades judiciales. Sus facultades están limitadas para conciliar sin la autorización del representante legal hasta cuantías que no superen los veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes. B. Representar judicialmente a la sociedad en los procesos y actuaciones administrativas, en las que sea parte o tenga un interés legítimo. C. Representar judicialmente la sociedad en los procesos y actuaciones judiciales en las que sea parte o tenga un interés legítimo. D. Designar apoderados especiales que representen a la sociedad en procesos judiciales, administrativos, de policía y demás actuaciones que deba intervenir la sociedad. E. Facultad de allanarse, recibir y disponer del derecho de litigio conforme lo dispone el Artículo 77 del C. G.P, o las normas que lo modifiquen o reemplacen. F. El autorizado queda plenamente facultado para realizar todos los actos y gestiones que fueren necesarios o complementados para el perfeccionamiento del encargo aquí conferido.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
1.963	27 -X-1.983	30 BTA.	30-XI-1.983 NO.143.276
2.942	25-VII-1.988	37 BTA.	8-VIII-1.988 NO.242.444
5.113	22-XII-1.988	37 BTA.	16-XII- 1.988 NO.252.868
5.922	12-XI -1.992	37 STAFE BTA	1-XII -1.992 NO.387.643
679	20-V -1.994	50 STAFE BTA	27-V -1.994 NO.449.521

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 0000424 del 16 de febrero de 2000 de la Notaría 20 de Bogotá D.C.	00717063 del 21 de febrero de 2000 del Libro IX
E. P. No. 0002668 del 22 de octubre de 2002 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00853706 del 21 de noviembre de 2002 del Libro IX
E. P. No. 0002730 del 3 de septiembre de 2004 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	00973512 del 24 de enero de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0004362 del 18 de noviembre de 2005 de la Notaría 35 de Bogotá D.C.	01024523 del 5 de diciembre de 2005 del Libro IX
E. P. No. 0801 del 4 de abril de 2013 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01739533 del 17 de junio de 2013 del Libro IX
E. P. No. 1956 del 9 de septiembre de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02036553 del 17 de noviembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 1955 del 9 de septiembre de 2015 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02036832 del 18 de noviembre de 2015 del Libro IX
E. P. No. 2847 del 12 de diciembre de 2016 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	02165689 del 13 de diciembre de 2016 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 21 de febrero de 2015 de Representante Legal, inscrito el 23 de febrero de 2015 bajo el número 01913921 del

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----  
libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: R V INMOBILIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- MERIDIAN INVESTMENT SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2011-09-08

Por Documento Privado del 21 de febrero de 2015 de Representante Legal, inscrito el 23 de febrero de 2015 bajo el número 01913927 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de control por parte de la sociedad matriz: R V INMOBILIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- R V INMOBILIARIA CONSULTORES DE SEGUROS LIMITADA

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de control : 2010-02-25

Por Documento Privado del 15 de mayo de 2015 de Representante Legal, inscrito el 19 de mayo de 2015 bajo el número 01940381 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: R V INMOBILIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- MERIDIAN INVESTMENT SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

- R V INMOBILIARIA CONSULTORES DE SEGUROS LIMITADA

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :  
2015-03-18

Por Documento Privado del 25 de septiembre de 2015 de Representante Legal, inscrito el 5 de octubre de 2015 bajo el número 02025225 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: R V INMOBILIARIA S A, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:

- CUBRIFIANZA S A S

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :  
2015-09-15

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

---

**\*\* Aclaración Situación de Control y Grupo Empresarial \*\***  
Mediante Documento Privado No. sin núm. del representante legal del 15 de mayo de 2015, inscrito el 19 de mayo de 2015 bajo el Registro No. 01940381 del libro IX, la sociedad R V INMOBILIARIA S A (Matriz) comunica que se configura grupo empresarial con las sociedades: MERIDIAN INVESTMENT SAS, RV INMOBILIARIA CONSULTORES DE SEGUROS LIMITADA subordinadas.

**\*\* Aclaración Situación de Control y Grupo Empresarial \*\***  
Mediante Documento Privado No. sin núm. del representante legal del 25 de septiembre de 2015, inscrito el 5 de octubre de 2015 bajo los registros No. 02025220, y 02025225 del libro IX, la sociedad de la referencia (Matriz) comunica que ejerce situación de control y grupo empresarial sobre la sociedad CUBRIFIANZA SAS (subordinada).

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6810

Actividad secundaria Código CIIU: 7010

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

---

**ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: OFICINA SOACHA R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01899992  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cra 7 32 27 Sur Soacha  
Municipio: Soacha (Cundinamarca)

Nombre: CEDRITOS R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01899994  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Av 19 N° 148 51 P 1  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA PLAZA DE LAS AMERICAS R V  
INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01899997  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Av De Las Americas N° 71 A 15  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA FONTIBON R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01900001  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cl 17 A N° 99 33 P2  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA SUBA R V INMOBILIARIA S A

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

Matrícula No.:	01900015
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 91 147 55 Lc 11 12 13
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	OFICINA GALERIAS R V INMOBILIARIA S A
Matrícula No.:	01900024
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 24 45 A 05
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	OFICINA SALITRE R V INMOBILIARIA S A
Matrícula No.:	01900028
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cr 69 24 A 27 Lc 12
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	OFICINA KENNEDY R V INMOBILIARIA S A
Matrícula No.:	01900036
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Cl 40 Sur 78 A 43 P 2
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	BULEVAR NIZA R V INMOBILIARIA S A
Matrícula No.:	01900041
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009
Último año renovado:	2022
Categoría:	Establecimiento de comercio
Dirección:	Av Suba No. 128 04 Lc 3
Municipio:	Bogotá D.C.
Nombre:	OFICINA RESTREPO R V INMOBILIARIA S A
Matrícula No.:	01900045
Fecha de matrícula:	27 de mayo de 2009

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cra 24 Sur # 15 28  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA UNICENTRO R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01900058  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Carrera 15 No 112 - 46 Local 104 Ed  
Santa Barbara Iii  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA CHIA R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01900064  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cra 2 Este No. 20 59 Local 3  
Municipio: Chía (Cundinamarca)

Nombre: OFICINA CALLE 80 R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01900067  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Av Calle 80 No. 84 -10  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA COLINA R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 01900068  
Fecha de matrícula: 27 de mayo de 2009  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cll 138 No. 46A 16  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA CENTRO MAYOR RV INMOBILIARIA SA  
Matrícula No.: 02265757  
Fecha de matrícula: 18 de octubre de 2012  
Último año renovado: 2022

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Carrera 35 (Autopista Sur ) No. 38 B 77  
Sur  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA METROPOLIS R V INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 02265759  
Fecha de matrícula: 18 de octubre de 2012  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Ak 68 N° 75 A 50 Lc 259 Cc Metropolis  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA TOBERIN RV INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 02439332  
Fecha de matrícula: 9 de abril de 2014  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Carrera 20 N<sup>a</sup> 169 - 91 Local 5  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA SUBA OCCIDENTAL RV INMOBILIARIA  
S A  
Matrícula No.: 02439336  
Fecha de matrícula: 9 de abril de 2014  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Carrera 104 N. 152 - 07 Local 12  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA CHAPINERO RV INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 02439340  
Fecha de matrícula: 9 de abril de 2014  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cl 64 No. 7 38 Lc 1  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA LA FELICIDAD RV INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 02439341  
Fecha de matrícula: 9 de abril de 2014  
Último año renovado: 2022

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cr 79 N° 19 20 Lc 14  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA VILLAS DE GRANADA R V  
INMOBILIARIA S A  
Matrícula No.: 02552983  
Fecha de matrícula: 12 de marzo de 2015  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cl 79 B N° 113 A 23  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA BOSA RV INMOBILIARIA  
Matrícula No.: 02799770  
Fecha de matrícula: 31 de marzo de 2017  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cr 77 G Bis No. 64 19 Sur  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA TINTAL RV INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 02853195  
Fecha de matrícula: 11 de agosto de 2017  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Avda. Ciudad De Cali Con Avda. Americas  
Centro Comercial Tintal Plaza L 255  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA PORTAL NORTE RV INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 02853198  
Fecha de matrícula: 11 de agosto de 2017  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Avenida Cr 45 Autop. Norte No. 178 - 71  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA ALCAZARES RV INMOBILIARIA SA  
Matrícula No.: 03008512  
Fecha de matrícula: 6 de septiembre de 2018  
Último año renovado: 2022

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Av Calle 72 N. 20 C - 06  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA CIUDAD MONTES RV INMOBILIARIA SA  
Matrícula No.: 03015214  
Fecha de matrícula: 20 de septiembre de 2018  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Calle 8 N. 35 - 60 P 2  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA COUNTRY RV INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 03030858  
Fecha de matrícula: 29 de octubre de 2018  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cr 15 No. 86 31  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA ALAMOS RV INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 03128118  
Fecha de matrícula: 18 de junio de 2019  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Dg 71 B No. 99 A 10 P. 2  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: OFICINA CENTRO INTERNACIONAL RV  
INMOBILIARIA S.A.  
Matrícula No.: 03141580  
Fecha de matrícula: 19 de julio de 2019  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cr 13 A No. 29 - 26 Lc 140  
Municipio: Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

---

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN [WWW.RUES.ORG.CO](http://WWW.RUES.ORG.CO).

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 21.768.814.148

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6810

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 14 de agosto de 2017. Fecha de envío de información a Planeación : 29 de julio de 2021. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841A9F99**

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

-----

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CUBRIFIANZA S A S  
Sigla: CUBRIFIANZA S A S  
Nit: 900.888.886-4, Regimen Comun  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 02614956  
Fecha de matrícula: 15 de septiembre de 2015  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: GRUPO II

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Carrera 14 No. 86 A 77 Oficina 202  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: cubrifianzanotificaciones@cubrifianza.com  
Teléfono comercial 1: 3287828  
Teléfono comercial 2: 3114436415  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Carrera 14 No. 86 A 77 Oficina 202  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: cubrifianzanotificaciones@cubrifianza.com  
Teléfono para notificación 1: 3287828  
Teléfono para notificación 2: 3114436415  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 10 de septiembre de 2015 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 15 de septiembre de 2015, con el No. 02019455 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CUBRIFIANZA S A S.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

**OBJETO SOCIAL**

El objeto principal de la sociedad será: 1. El afianzamiento a título oneroso de contratos de arrendamiento o de obligaciones derivadas de terceros sobre bienes muebles e inmuebles, a que se refieren los artículos 2361 y siguientes del Código Civil, o en las normas que los sustituyan, modifiquen o reformen. 2. El afianzamiento en general de toda clase de contratos, a que se refieren los artículos 2361 y siguientes del código civil, o cualquier otra clase de contrato legalmente permitido en Colombia, o en las normas que los sustituyan, modifiquen o reformen. 3. Celebrar contratos de colaboración empresarial o cualquier tipo de alianzas estratégicas que contribuyan al desarrollo directo del objeto de la sociedad; 4. El cobro, negociación y compra de cartera en cualquiera de sus modalidades; 5. La realización, en general, de cualquier actividad comercial o civil, lícita tanto en Colombia como en el extranjero. En desarrollo de su objeto social la sociedad podrá: A. Celebrar contratos de fianza en los términos establecidos en los numerales 1° y 2° del presente artículo. B. Adquirir, enajenar, administrar y disponer de toda clase de bienes ya sean muebles o inmuebles o derechos derivados de ellos.; C. Abrir, comprar, vender, arrendar, limitar y, en general, realizar toda clase de actos de administración y disposición de establecimientos de comercio; D. Adquirir a cualquier título concesiones, permisos, marcas, patentes, franquicias,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

representaciones y demás bienes y derechos mercantiles; E. Invertir o participar en la constitución de sociedades que tengan un objeto similar o complementario; F. Girar, aceptar, endosar, descontar y negociar toda clase de títulos y valores mobiliarios y celebrar en general, todas las operaciones de crédito a que hubiere lugar, tanto pasivas como activas y, G. Prestar servicios de investigación asesoría, análisis y evaluación de información de crédito o comercial. H. Prestar asesoría y representación jurídica de cualquier naturaleza y competencia a terceros. I. En general, realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que fueren necesarios para el apropiado desarrollo del objeto social.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$406.068.000,00  
No. de acciones : 1.000,00  
Valor nominal : \$406.068,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$406.068.000,00  
No. de acciones : 1.000,00  
Valor nominal : \$406.068,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$406.068.000,00  
No. de acciones : 1.000,00  
Valor nominal : \$406.068,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

El Gerente será el representante legal de la sociedad. La sociedad tendrá un suplente del Gerente, los cuales serán designados por la Asamblea de Accionistas y tendrán idénticas facultades y poderes.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

---

El Gerente y su suplente, en forma separada, cuentan con la facultad de representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad en el plano físico o real de la vida comercial y con aptitud jurídica para obrar autónomamente a efectos de que ejerzan los derechos y contraigan las obligaciones tendientes a la ejecución de la empresa social. 2. Las funciones del representante legal terminarán en caso de dimisión o revocación por parte de la Asamblea de Accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el representante legal sea una persona jurídica. 3. La cesación de las funciones del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la ley laboral, si fuere el caso. 4. La revocación por parte de la asamblea de accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo. 5. Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad, deberá ser aprobada por la asamblea de accionistas. Las facultades del gerente y las de su suplente, serán las siguientes: 1. Convocar a la Asamblea de Accionistas y a la Junta Directiva, a sesiones extraordinarias, cuando lo juzgue necesario. 2. Presentar a la junta directiva, previamente a la reunión de la Asamblea Ordinaria de Accionistas, los inventarios y el balance general del fin de ejercicio, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 446 del código de comercio. 3. Presentar a la Junta Directiva, previamente a la reunión de la asamblea ordinaria de accionistas, un informe detallado sobre la marcha de los negocios sociales. 4. Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales especiales que, obrando a sus órdenes juzgue necesario para representar a la sociedad; 5. Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente con sus deberes. 6. Ejecutar los acuerdos y decretos de la Asamblea de Accionistas y de la Junta Directiva. 7. Tomar las medidas y ejecutar todos los actos o contratos necesarios o convenientes para el debido cumplimiento y desarrollo del objeto social, pudiendo obrar libremente en cuanto a tales medidas o negocios no obliguen a la sociedad por la suma superior equivalente a cincuenta y tres (53) salarios mínimos legales mensuales vigentes; cuando su cuantía exceda dicha suma o, cuando siendo menor a esta y se trate de los siguientes actos, se deberá contar con previa aprobación de la Junta Directiva: A) Gravar, hipotecar o dar en prenda los bienes inmuebles o muebles de la compañía para ejecutar o celebrar cualquier acto o contrato

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
cuya cuantía exceda el valor de quinientos mil pesos MCTE (\$500.000); B) Decidir qué acciones judiciales deben incoarse; C) Designar apoderados generales de la compañía dentro y fuera del país señalando la extensión de los respectivos mandatos y, D) Disponer la formación de comités especiales para asesorar a la gerencia en asuntos determinados y señalar la remuneración de quienes lo integren. 8. Ejercer todas las funciones que le delegue la asamblea de accionistas o la Junta Directiva y demás que le confieren los estatutos o las leyes por naturaleza del cargo que ejerce. 9. Otorgar, adquirir, negociar, avalar, cobrar, protestar, toda clase de títulos valores y celebrar toda clase de operaciones bancarias; 10. Cuidar de la recaudación e inversión de los fondos de la empresa. 11. Nombrar o contratar a los empleados cuyo nombramiento y remoción no corresponda a la Asamblea de Accionistas o la Junta Directiva.

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Documento Privado del 10 de septiembre de 2015, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de septiembre de 2015 con el No. 02019455 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente	Juan Jose Serrano Calderon	C.C. No. 000000091519385

Por Acta No. 27 del 29 de julio de 2021, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de agosto de 2021 con el No. 02734777 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente Gerente	Del Luis Ignacio Gomez Centurion	C.E. No. 00000000356327

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Ismael Enrique Cabrera Dussan	C.C. No. 000000017052465
Segundo Renglon	Francisco Aristides Noguera Rocha	C.C. No. 000000019199555
Tercer Renglon	Luis Ignacio Gomez Centurion	C.E. No. 000000000356327

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Manuel Guillermo Sarmiento Garcia	C.C. No. 000000019221212
Segundo Renglon	Francisco Aristides Noguera Rocha	C.C. No. 000000019199555
Tercer Renglon	Pedro Antonio Rivera Pacheco	C.C. No. 000000079592607

Por Documento Privado del 10 de septiembre de 2015, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de septiembre de 2015 con el No. 02019455 del Libro IX, se designó a:

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Ismael Enrique Cabrera Dussan	C.C. No. 000000017052465

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Manuel Guillermo Sarmiento Garcia	C.C. No. 000000019221212
Segundo Renglon	Francisco Aristides Noguera Rocha	C.C. No. 000000019199555

Por Acta No. 1 del 30 de abril de 2018, de Asamblea de Accionistas,

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de mayo de 2018 con el No. 02337427 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Francisco Aristides Noguera Rocha	C.C. No. 000000019199555

Por Acta No. 2 del 21 de noviembre de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de diciembre de 2019 con el No. 02529585 del Libro IX, se designó a:

**SUPLENTES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Pedro Antonio Rivera Pacheco	C.C. No. 000000079592607

Por Acta No. 2 del 29 de julio de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de agosto de 2021 con el No. 02729915 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Tercer Renglon	Luis Ignacio Gomez Centurion	C.E. No. 00000000356327

**REVISORES FISCALES**

Por Documento Privado del 10 de septiembre de 2015, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de septiembre de 2015 con el No. 02019455 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	CROWE CO S.A.S	N.I.T. No. 000008300008189

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
Por Documento Privado del 25 de octubre de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 28 de octubre de 2021 con el No. 02757551 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Laura Milena Velandia Bautista	C.C. No. 000001019115532 T.P. No. 282544-T

Por Documento Privado del 1 de octubre de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 8 de octubre de 2021 con el No. 02751430 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Juan Nicolas Sanchez Joya	C.C. No. 000001014289472 T.P. No. 284282-T

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 04 del 28 de febrero de 2017 de la Accionista Único	02276458 del 17 de noviembre de 2017 del Libro IX
Acta No. 17 del 2 de marzo de 2021 de la Accionista Único	02712055 del 2 de junio de 2021 del Libro IX
Acta No. 17 del 2 de marzo de 2021 de la Accionista Único	02715702 del 17 de junio de 2021 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 25 de septiembre de 2015 de Representante Legal, inscrito el 5 de octubre de 2015 bajo el número 02025224 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- R V INMOBILIARIA S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
Fecha de configuración de la situación de control : 2015-09-15

Por Documento Privado del 25 de septiembre de 2015 de Representante Legal, inscrito el 6 de octubre de 2015 bajo el número 02025244 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- R V INMOBILIARIA S A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial : 2015-09-15

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6810

Actividad secundaria Código CIIU: 6619

Otras actividades Código CIIU: 6910

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 3.236.184.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6810

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 28 de octubre de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 4 de abril de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*  
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

\*\*\*\*\*  
Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 5 de abril de 2022 Hora: 12:21:36**

Recibo No. AA22641841

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A22641841BA14C**

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

-----  
cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*  
Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.





Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

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.: 200335

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, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **JUAN JOSE SERRANO CALDERON**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 91519385.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	163873	10/12/2007	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los 7 días del mes de **abril** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración