

TRASLADO No. 027
(Art. 110 Código General del Proceso)

POR EL TERMINO DE CINCO (05) DIAS SE FIJA EN TRASLADO EL ESCRITO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO PRESENTADAS POR LOS DEMANDADOS SANDRA NAYIBE NIÑO GRANOBLES, JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA y JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA.

SE FIJA EN LISTA POR UN DIA HOY 06 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y CORRE A PARTIR DE LAS 8 A.M. DEL DÍA 07, 08, 11, 12 Y 13 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

La secretaria,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Linda Xomara Barón Rojas', written in a cursive style.

LINDA XOMARA BARON ROJAS

Contestación demanda - Radicación No.04-2021-0005-00.

Diego Amariles Diaz <amarilesdiazdiego@hotmail.com>

Vie 27/05/2022 4:27 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

A través del presente correo remito la contestación de la demanda declarativa identificada con radicación No.04-2021-005-00, a fin de que obre dentro del caso en particular y sea tenida en cuenta en el momento procesal oportuno, no obstante, la relación de todas las pruebas se hará en los términos indicados por Ustedes dado a que esos archivos superan el peso permitido.

Atentamente,

Diego Fernando Amariles Díaz (apoderado judicial de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona)

C.C.1.144.164.031.

T.P. 371.766 del C.S.J.



Doctor:
 Ramiro Elías Polo Crispino.
 Juez Cuarto Civil del Circuito de Santiago de Call.
 jo4cccall@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Derecho de postulación <<mandato>>¹.


Proceso: Declarativo.
 Demandante: Luz Adíela Rodríguez Aristizabal.
 Demandados: Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.
 Radicación: 76001-3103-004-2021-00005-00.

Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, identificados como aparecemos al pie de nuestras respectivas firmas y a través del presente documento, conferimos poder especial amplio y suficiente como sea necesario al Dr. Diego Fernando Amariles Díaz, abogado en ejercicio quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 1.144.164.031 y portador de la tarjeta profesional No. 371.766 del C.S.J.², para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda³ declarativa antes descrita adelantada por la Sra. Luz Adíela Rodríguez Aristizabal contra la sociedad Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, la cual cursa en el Juzgado 4 Civil del Circuito de Santiago de Cali.

Además de las facultades propias del presente mandato, mi apoderado queda revestido especialmente para transigir, conciliar, contestar, recibir, retirar, notificarse personalmente de la demanda, interrogar, recurrir, sustituir, desistir, reasumir este poder y en general las potestades previstas en el art.77 del Código General del Proceso.


Atentamente,


 Sandra Nayibe Niño Granobles.
 C.C. 66.900.236 de Santiago de Cali (V).


 Jaime Eduardo Delgado Sierra.
 C.C.94.399.698 de Santiago de Cali (V).

J. A Delgado
 Jaime Andrés Delgado Tarazona.
 C.C.94.061.622 de Santiago de Cali (V).

Acepto,


 Diego Fernando Amariles Díaz.
 C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
 Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.

¹ Arts.73 y siguientes de la Ley 1564/02, en armonía con lo reglado en el art.2142 del Código Civil.
 ² Dirección electrónica que obra en el Registro Nacional de Abogados -SIRNA: amarilesdiazdiego@hotmail.com
 ³ Contestación encaminada a ejercer todos los actos correspondientes al ejercicio del derecho de defensa y contradicción.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10432323

En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el once (11) de mayo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94061622 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

J. A Delgado



x7md53vr1wle

11/05/2022 - 11:46:01

----- Firma autógrafa -----

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

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

Este folio se vincula al documento de PODER- JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI signado por el compareciente.

AS.



ANDRES MANUEL SALTARIN GRACIA

Notario Cuarto (4) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: x7md53vr1wle

NOTA DEL CIRCULO

CA

NOTARIA CUARTA
 BARRANQUILLA

NOTARIA CUARTA
 BARRANQUILLA
 ADO



Acta 1

7272



NOTARIA 15 NOTARIA QUINCE DE CALI
 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante **JAVIER FRANCO SILVA NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI**
 Compareció:
DELGADO SIERRA JAIME EDUARDO
 y exhibió la **C.C. 94399698** 3910-5e2058c1

quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
 Para constancia se firma. Fecha: 2022-05-17 11:08:49

PODER 

X 

JAVIER FRANCO SILVA
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI


 Cod. ch2o7 

NOTARIA 15 NOTARIA QUINCE DE CALI
 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante **JAVIER FRANCO SILVA NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI**
 Compareció:
NINO GRANOBLES SANDRA NAYIBE
 y exhibió la **C.C. 66900236** 3910-007b691

quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
 Para constancia se firma. Fecha: 2022-05-17 11:09:19

PODER 

X 

JAVIER FRANCO SILVA
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI


 Cod. ch2p3 



NOTARIA QUINCE DE CALI

JAVIER FRANCO SILVA

NIT 16613246

IVA REGIMEN COMUN

AV. 4N # 22N35

TEL. 6618811

RES. DIAN No.18764018265245 DE 2021/09/19

VIGENCIA 6 MESES

NUM FPOS 15943 A FPOS 100000 AUTORIZA

FACTURA DE VENTA # FPOS - 30816

FECHA :2022/05/17 11:10:20

CONCEPTO	VAL.	UNIT.	CANT.	TOTAL
----------	------	-------	-------	-------

IB	3500		2	7,000
----	------	--	---	-------

% ADICIONA	200		1	200
------------	-----	--	---	-----

AUTENTICAC	2100		1	4,200
------------	------	--	---	-------

SUBTOTAL				11,400
----------	--	--	--	--------

(+) IVA				2,166
---------	--	--	--	-------

TOTAL				13,566
-------	--	--	--	--------

TOTAL RECIBIDO				50,000
----------------	--	--	--	--------

DEVOLUCION				36,434
------------	--	--	--	--------

NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

SOFIA MARIA NADER MUSKUS

NIT. 32.615.593-2

Consecutivo de Caja 3

036667

Factura POS No

POS3 036609

.....		
.....		
1 AUTENTIC	2,100	2,100
1 BIOME	3,500	3,500
SUB-TOTAL	\$	5,600
IVA 19%	\$	1,064
T O T A L	\$	6,664
.....		
Efectivo	\$	6,700
Cambio	\$	36
.....		

FET002 11:46:00 11-MAY-2022

Carrera 53 No.99-148 Tel. 309 3205

Iva - Regimen Común Actividad 7515

Resol DIAN 18764024914559 30001-60,000

Doctor:
Ramiro Elías Polo Crispino.
Juez Cuarto Civil del Circuito de Santiago de Cali.
jo4cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Contestación de demanda y proposición de excepciones¹.

Proceso: Declarativo <<verbal>>.
Demandante: Luz Adíela Rodríguez Aristizabal.
Demandados: Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.
Radicación: 76001-3103-004-2021-00005-00.

En calidad de apoderado judicial de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona² <<demandados>>, informo que la parte demandante el 28 de abril de 2022 remitió a las direcciones electrónicas de cada uno de mis poderdantes la notificación personal de esta demanda en los términos que trata el art.8 del Decreto 806 de 2020³, por tanto, al encontrarme en el momento oportuno para el ejercicio de contradicción procedo a contestar la misma previo conteo de los términos procesales.

- Computo de términos <<20 días hábiles que comienza a contarse en la forma prevista por el art.8 del Decreto 806 de 2020>>: Como se indicó en el párrafo anterior el mandatario judicial de la parte demandante, el **28 de abril de 2022** remitió a las direcciones electrónicas de cada uno de mis poderdantes la notificación de esta demanda, por consiguiente, el término comenzó a correr de la siguiente manera: 29 de abril, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27 y 31 de mayo de 2022.



A continuación, contestaré la demanda en el mismo orden propuesto por el extremo litigante:

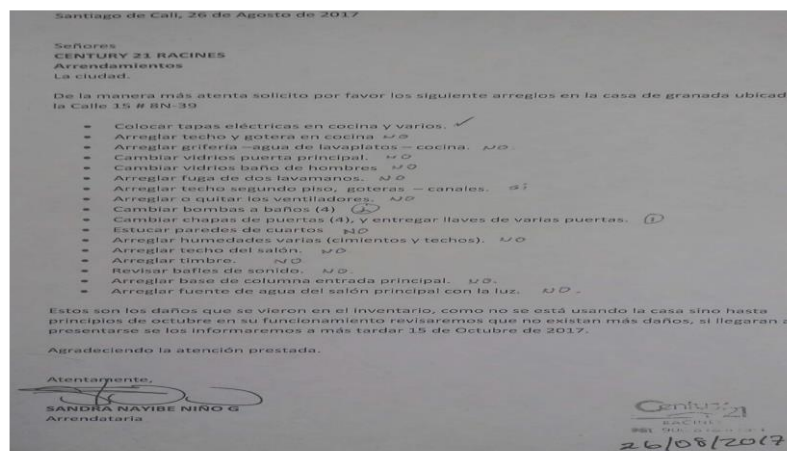
PRONUNCIAMIENTO FRENTE A CADA HECHO
(Numeral 2º del art.96 del C.G.P.)

PRIMERO: Lo manifestado en este hecho NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, por cuanto lo ahí consignado se trata de la etapa pre-contractual que se gestó únicamente entre la demandante y la sociedad Bienes Racines S.A.S., concerniente a la celebración de un negocio jurídico –mandato- del cual son ajenos mis poderdantes como quiera que lo ahí pactado atañe solamente a quienes intervienen en esa fuente de obligaciones, es decir a las partes que se adhieren al mismo, adicionalmente, si bien se acreditó la existencia del mandato en comento, lo cierto es que no existe prueba que acredite lo depositado en ese hecho incumpliendo así el extremo activo con lo previsto en el art.167 del C.G.P.

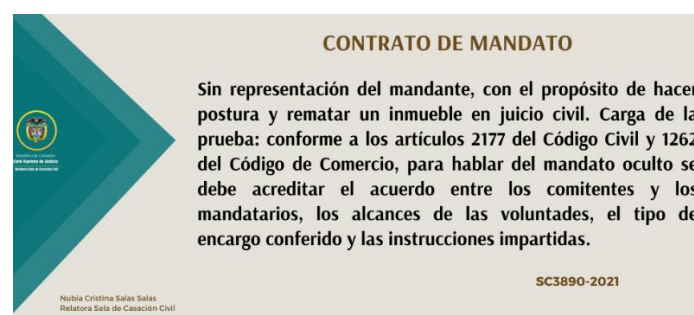
SEGUNDO: NO LES CONSTA a mis mandantes debido a que lo ahí expresado involucra exclusivamente a la demandante con la empresa demandada respecto a la posible celebración de algún contrato entre estos, desconociéndose si existe algún seguro o no que respalde o garantice ese vínculo contractual, el cual en caso de existirlo deberá la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, desplegar las actuaciones correspondientes en aras de lograr tal fin.

TERCERO: NO ES CIERTO en cuanto a que ahí se advierte que “... *la casa estaba como nueva...*”, argumento que se cae de su propio peso debido a que dicha manifestación en primer lugar no cuenta con acervo probatorio que así lo acredite constituyéndose en un dicho de paso, además, desde ya advierto que mis poderdantes <<arrendatarios>> se vieron en la obligación de realizar distintas reparaciones urgentes para solucionar las múltiples fallas que presentaba el inmueble –a fin de tener su negocio comercial TOMBELELE S.A.S. en correcto estado para sus clientes- para tal efecto se anexan como contrargumento de lo aquí consignado las pruebas documentales <<fotografías y videos que demuestran y dan fe de ello>>.

En segundo lugar, nótese su señoría que apenas iniciando el contrato de arrendamiento que suscribieron mis poderdantes, el **26 de agosto de 2017**, se remitió carta al arrendador informándole las diversas fallas que presentaba el inmueble dado en arriendo, pues a pesar de ser considerado patrimonio arquitectónico de Cali, el mismo bien no se hallaba en perfectas condiciones como lo exhibe el extremo activo, incluso la misma propietaria se enteró de esos problemas locativos y aceptó las reparaciones pertinentes.



CUARTO: NO LES CONSTA a mis prohijados las condiciones, términos y cláusulas que se pactarían en el negocio jurídico que en este hecho se expone –*contrato de mandato*- desconociéndose el acuerdo en que llegaron la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal y la empresa Bienes Racines S.A.S.



QUINTO: NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona que la demandante le entregara a la sociedad comercial aquí demandada dos (2) inmuebles distintos al ubicado en la calle 15N No. 8N–39 de este municipio, siendo este último el bien objeto del contrato de arrendamiento censurado.

SEXTO: Es cierto que entre la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal <<comitente o mandante>> y la empresa Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>>, celebraron y se obligaron recíprocamente al suscribir un contrato de mandato⁴ para la administración del inmueble ubicado en la calle 15N No. 8N–39 de este municipio, tal como se observa de las pruebas aportadas por el extremo activo.

En ese contexto, no puede pasarse por alto que en este hecho se manifestó que “[a]l tratarse de un **mandato sin representación** es indiscutible que si la inmobiliaria por tener la administración del inmueble, si lo lograba arrendar, **entre la PROPIETARIA y los arrendatarios no habría relación contractual**, por lo que, para efectos de exigir una eventual restitución de inmueble arrendado por incumplimiento contractual, la única legitimada era la inmobiliaria.

Igualmente, que era obligación de la inmobiliaria cumplir con las obligaciones adquiridas en el contrato con la mandante” (Parte en negrilla y subrayado fuera de texto).

Racines **Century 21**
RACINES

CONTRATO DE MANDATO PARA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAR

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

MANDANTE Luz Adrida Rodríguez Aristizabal
C.C. o NIT 31430022 DE _____

MANDANTE _____ DE _____

REPRESANTANTE LEGAL: _____ DE _____

PODERADO DEL MANDANTE: _____ DE _____

PODERADO DEL MANDANTE: _____ DE _____

MANDATARIA:
BIENES RACINES S.A.S. - NIT 900.818.418-1
REPRESANTANTE LEGAL: SANTIAGO RACINES FERNANDEZ C.C. 54.051.419
MATRÍCULA DE ARRENDADOR No. 020-15

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

tipo de inmueble: Apartamento Casa Local Oficina Bodega Otro
destino del inmueble: Vivienda Comercial
sección inmueble Consignado Calle 15B 7B 34 3/4

depoósito(s) _____ Número(s) _____ Depósito(s) _____ Número(s) _____

matrícula(s) inmobiliaria(s): _____
Inmueble _____ Del depósito (s) _____
parqueadero (s): _____
vicios Públicos: Agua Luz Gas Otro(s) _____
líneas Telefónicas: _____
observaciones: _____

DEROS DEL INMUEBLE. Los que están descritos y especificados en la última escritura de liberación del inmueble.

VALOR CANON PROMOCIÓN: 3.700.000 (Sin incluir cuota de administración)
Inmueble comercial incremento anual: 100 PUNTOS

Así entonces, queda demostrado que mis poderdantes no tienen obligación y/o prestación alguna para con la propietaria del inmueble quien le confió dicho bien para la administración del mismo a la empresa Bienes Racines S.A.S. <<Century 21>>, sociedad con quien los señores Sandra Nayibe Niño Granobles (arrendataria), Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona (deudores solidarios) celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial, de ahí que, es más que evidente que el mandato aquí cuestionado genera obligaciones recíprocas o bilaterales tan sólo por quienes ahí figuran como partes en ese vínculo contractual, por ende, no es admisible a todas luces trasladar alguna responsabilidad o culpa a mis clientes quienes por cierto han obrado en el marco de la buena fe con el deber objetivo de cuidado y diligencia, de ahí que cualquier culpa alegada deberá encausarse o dirigirse contra la sociedad mandataria.

Ahora bien, en ese escenario debe decirse que entre Bienes Racines S.A.S. <<arrendadora>> y mis poderdantes <<arrendataria y deudores solidarios>>, en ningún momento existió inconveniente, impases, malos entendidos o problemas que generaran malestar e incumplimiento en la relación contractual que suscribieron –*contrato de arrendamiento*–, todo lo contrario, ambas partes actuaron armónicamente según se desprende de las misivas y cruce de correos electrónicos que se remitían para atender cualquier situación relativa al inmueble objeto del citado contrato e inclusive se aceptó que a la arrendataria le fueron descontados ciertos valores de los cánones de arrendamiento por concepto de reparaciones locativas a la vivienda en que se vio obligada a ejecutar para la prestación y funcionamiento adecuado de su negocio comercial que ahí operó como lo era TOMBELELE S.A.S <<*restaurante infantil*>>.

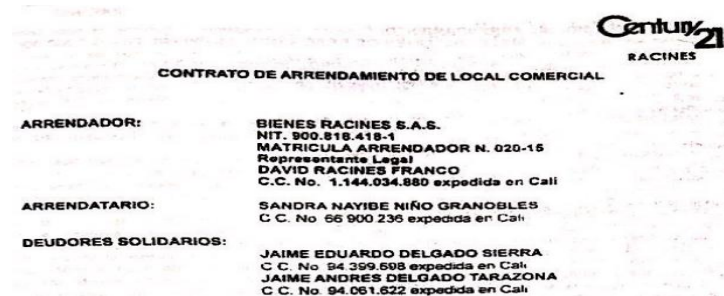
En ese orden, no está demás recalcar que TOMBELELE S.A.S., identificada con NIT. 901107125-1, se trataba de un restaurante para niños, siendo estos con ocasión a la pandemia por COVID-19, perjudicados con las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para la protección de los mismos, factor que impidió la concurrencia de clientes al local comercial y lo que derivó en la disolución y liquidación de esa sociedad comercial.

SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, toda vez que la empresa Bienes Racines S.A.S., al ser mandataria de la demandante para la administración del bien, debe en su rol como arrendadora y en su condición a la vez de inmobiliaria hacer un estudio riguroso de las personas que posiblemente serían candidatos a ocupar el inmueble como arrendatarios a fin de evaluar si son aptas para tal efecto, por consiguiente, la escogencia de inquilinos es de su exclusivo resorte sin que medie o sea necesario el consentimiento de la propietaria, adicionalmente, los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona desconocen si existían otros interesados con el ánimo de tomar en arriendo el aludido bien.

OCTAVO: NO LES CONSTA a mis poderdantes lo aquí manifestado al desconocerse la finalidad y el motivo por el cual la demandante no deseaba saber quiénes serían los arrendatarios y que a su vez estos supieran que ella era la propietaria del bien objeto del contrato de arrendamiento de local comercial, pues en gracia de discusión tal situación nada tiene que ver o interesa a la demanda la cual surge ante los inconvenientes

Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, al ser la actora ajena a dicho vínculo contractual.

NOVENO: Es parcialmente cierto debido a que en el contrato de arrendamiento⁵ quedó claramente consignado que Sandra Nayibe Niño Granobles, era la arrendataria y los señores Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona serían los deudores solidarios.



Sin embargo, la tenencia de los elementos, equipos e insumos que en este hecho se mencionan obedece a lo acordado de forma verbal entre mis poderdantes directamente con la demandante quien ahora no puede desconocer ni controvertir mediante esta demanda lo que se pactó al respecto, lo cual en gracia de discusión se encuentra respaldado en el acta de inventario⁶ de entrega y demás pruebas documentales donde se acredita sin incurrir en elucubración alguna las condiciones y el estado de los mismos, tanto es así que para utilizarlos se hizo necesario repararlos.

DÉCIMO: Es parcialmente cierto, al ser una transcripción de lo establecido en el mencionado contrato de arrendamiento, no obstante, se hará hincapié en los siguientes argumentos a fin de que su Señoría tenga alcance real y justo de los sucesos que trascurrieron en vigencia del contrato de arrendamiento en comento, ya que lo consignado en el libelo genitor va en contravía de la verdad y del principio de la buena fe.

- Sea lo primero advertir que, las cláusulas que citó la parte demandante no pueden ser observadas de forma individual o independiente como lo hace el extremo activo frente a lo pactado en el aludido contrato de arrendamiento, el cual se reitera únicamente obliga a quienes suscriben el mismo –*arrendador, arrendataria y deudores solidarios*-, en virtud de que estos son parte del citado negocio jurídico el cual debe ser visto en un sólo sentido respecto el efecto de las obligaciones que emanan de ese vínculo contractual tal como lo establece el art.1602 del Código Civil –*los contratos son ley para las partes*-.
- En segunda medida, debe decirse que en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento en comento, se indicó que el inmueble se recibió en buen estado de servicio, circunstancia que fue convalidada tal como ahí quedó plasmado, ya que el bien se encontraba en regulares condiciones de servicio, no obstante, debe dejarse de forma CLARA que de la primera revisión que se hizo al mencionado bien no fueron detectadas todas inconsistencias que sufría la vivienda, pese a ello, cabe advertir que los problemas aquí suscitados surgen cuando ya se ocupa y frecuenta el mismo, detectándose múltiples fallas –*filtraciones de agua, mal estado de los baños, humedades, etc*- lo que conllevó a mis poderdantes a realizar las reparaciones locativas pertinentes en aras de que su negocio comercial no se viera afectado.
- En esa tónica, es necesario precisar que mis poderdantes en cumplimiento de la misma cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento, realizaron las reparaciones locativas correspondientes con el consentimiento del arrendador –*al enterarse de los daños que existían*-, quien de hecho aceptó descontar el valor de algunos cánones de arrendamiento por los gastos que efectuaron mis mandantes con el ánimo de solucionar tantas fallas que presentaba el inmueble y que se requerían de una u otra manera para garantizar el buen servicio de su negocio comercial, aspecto que se encuentra respaldado en el cruce de correos electrónicos con la empresa Bienes Racines S.A.S., situación que también se confrontará en el interrogatorio de partes que se le realizará a esa sociedad comercial.

Es más, desde el inicio del contrato de arrendamiento se presentaron diversas situaciones las cuales se describen a continuación:

a) Al siguiente día de recibido el inmueble se envió un documento a la empresa arrendadora –primera carta de solicitud de arreglos- a fin de que realizara los arreglos por los daños observados -cumpliendo así con lo establecido en el contrato y por la ley-.

En esa carta se envió un reporte de los daños de los cuales sólo tres (3) fueron solucionados en su totalidad y uno (1) parcial de los diecisiete (17) daños reportados.

No.	Daño	Arreglos Century
1	Colocar Tapas Eléctricas en cocina y varios	Si
2	Arreglar Techo y gotera en cocina	No
3	Arreglar Griferia agua de lavaplatos cocina	No
4	Cambiar Vidrio Puerta Principal	Si
5	Cambiar Vidrios Baño de Hombre	No
6	Arreglar fuga de dos lavamanos	No
7	Arreglar techo segundo piso goteras y canales	si
8	Arreglar o quitar ventiladores	No
9	Cambiar bombas de baños (4)	Solo uno
10	Cambiar chapas y entregar llaves de varias puertas	No
11	Estucar paredes de cuartos	No
12	Arreglar humedades varias (cimientos y techos)	No
13	Arreglar techo del salón	No
14	Arreglar timbre	No
15	Revisar Baffles de Sonido	No
16	Arreglar base de columna entrada principal	No
17	Arreglar fuente de agua con la luz del salón principal	No

b) Al iniciar la negociación del contrato de arrendamiento –etapa pre-contractual- se acordó realizar un incremento del canon de arrendamiento de 6.700.000 a 7.000.000 para así entregar a mis mandantes un sistema de sonido, luces y cámaras, el cual al traer el técnico que la misma demandante recomendó, este informó el mal estado de los mismos, ya que no se encontraban funcionando como lo manifiesta, lo cual conllevó a que incurriéramos en unos gastos que se suponía estarían cubiertos con el incremento del canon de arrendamiento, por lo cual se solicitó restablecer con el aludido contrato el valor inicial a lo cual nunca se recibió respuesta (ver archivo 2017 - Acta de revisión sistema de sonido, luces y cámaras).

c) Posteriormente teniendo en cuenta que la casa no cumplía las características dichas por la propietaria en esta demanda, se solicitó al arrendador –competente para atender esta solicitud- volver al canon de arrendamiento de 6.700.00, y hasta que no se aclarara la situación inicialmente acordada no se devolverían las lámparas a lo cual la propietaria se negó, y fue la inmobiliaria Century 21 quien intervino, siendo ellos quienes asumieron el pago de la cantidad invertida en la adecuación de luces, sonido y cámaras para así entregar las lámparas (ver archivo carta lámparas).

d) De igual forma, desde la vigencia del mencionado contrato de arrendamiento a la propietaria se le comentó cual era el objetivo del negocio y las modificaciones que se iban a realizar al inmueble dado en arrendamiento, pues se le contó que se iba a realizar un castillo, siendo mis mandantes lo suficientemente claros en este aspecto, para evitar futuros inconvenientes –como el que ahora llama la atención-, a la cual la propietaria no colocó objeción ni prohibición expresa alguna, además las modificaciones realizadas fueron de pintura, sin afectar estructura de la casa como se ve en foto, las goteras no tiene nada de relación con la pintura.




- Para el año 2018 continuaron los inconvenientes o fallas que presentaba el inmueble, como lo eran las goteras que existían en la casa (ver carpeta de 2018 donde están los videos), para tal efecto en el mes de marzo de 2018, se envió un video informando detalladamente el mal estado del techo, por lo que el 4 de abril de esa anualidad realizaron una visita la inmobiliaria junto con la propietaria donde se le advirtió el peligro de que las cenefas de yeso ante la posible inminente caída al encontrarse sueltas, pero nuevamente la propietaria hizo caso omiso y al día siguiente debido a otro aguacero se desprendió la cenefa realizando daños en lunes y lámpara (Ver video goteras con daño grave del 2018).
- La propietaria al ver las goteras y ver la ubicación de los aires acondicionados respondió que no iba a realizar esos arreglos porque estos eran causado por las condensadores de los aires, por lo cual visitó el inmueble en cuatro ocasiones diferentes llevando inicialmente un maestro de obra y terminando con un arquitecto, ya que quería que le respondieran que el daño era provocado por los aires, pero en ninguno de los casos logró determinar que en efecto ello fuera así, ya que todos le explicaron que los aires no tenían nada que ver con las goteras, como se ve en las imágenes adjuntas el aire descansa sobre una viga no sobre el techo.



Como no fue posible dar solución a los problemas de goteras fue necesario realizar arreglos urgentes por cuenta de mis poderdantes debido al estado de los daños, pero sólo fue posible arreglar una parte de las goteras ya que el daño era mayor, dando solución a las goteras más críticas teniendo en cuenta la situación de la humedad causada por el inmueble vecino quien no dio respuesta a esta situación, siendo necesario realizar trabajos de pintura para poder mantener una buena apariencia de la pared (Ver videos en carpetas de 2018 videos de goteras, compra de tejas y estado del techo).

Cruce de correos:

 **Tombelele Tombelele** <tombelele@gmail.com> jue, 5 abr 2018, 00:12 ☆ ↶ ⋮
para Dalfaris ▾

Cordial saludo,

Los daños han sido reportados desde ya hace largo tiempo, pero no han sido tenido en cuenta por ustedes y las goteras se evidencian desde la entrega del inmueble y en los videos tomados desde el 1 día que recibimos el inmueble, lo cual esta bien documentado en el inventario y en los videos realizados, los daños se incrementaron con el tiempo, al punto que no podemos funcionar para el fin que se nos fue arrendado, por lo cual se solicita realizar los arreglos de forma inmediata para poder operar el restaurante ya que como ustedes lo evidenciaron es imposible abrir al publico, lo cual nos lleva a perjuicios grandes, en caso de no ser solucionado en esta semana procederemos al arreglo y se enviarian las facturas correspondientes a este arreglo ya que no podemos perjudicarnos por mas tiempo.


El día de hoy no asistieron a la cita programada a las 3 pm y no nos avisaron que la cancelaron, lo cual no me parece bien. Por lo cual les solicito se nos preste la atención debida y nos valoren como clientes y arrendatarios.

Cordialmente,

SANDRA NIÑO
JAIME DELGADO

Respuesta al correo del 5 de abril de 2018:

RESPUESTA NOTIFICACIÓN DE GOTERAS ✕ 🖨️ 📧

 **Dalfaris Gallo** <contratos@c21racines.com> 4 abr 2018, 18:50 ☆ ↶ ⋮
para mí, snng ▾

Estimada Arrendataria,

Debo informarle que estamos tramitando su solicitud con la urgencia debida, adicional debemos indicar que para cada solicitud hay un termino interno con el fin de dar una respuesta rápida y congruente a las solicitudes. Es necesario indicar que cualquier intervención por parte de ustedes como arrendatarios, a las goteras o techo lo hacen bajo su responsabilidad y esto podría llegar ha agravar la situación.

Así las cosas el área de reparaciones, se encuentra a la espera del informe del contratista para valorar y poder proceder según las indicaciones de la propietaria con el fin de realizar a hacer las adecuaciones y reparaciones que se estimen necesarias, se requiere que los techos no estén mojados ya que en caso contrario el daño podría ser mayor.

Otro correo enviado el 17 de mayo 2018, aun en espera de respuesta



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>
para Dalfaris, snng ▾

jue, 17 may 2018, 13:18

Cordial saludo.

Esperamos hasta el sábado no podemos alargar más esta situación.

Cordialmente

Sandra Niño
Arrendataria

Respuesta correo del 17 de mayo 2018

COTIZACIÓN RECIBIDA importantes documentos x



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng ▾

jue, 17 may 2018, 12:55 ☆ ↶

Cordial saludo,

Informamos que ya hemos recibido la cotización que se hizo el día 11 de mayo, en Casa Granada, estamos esperando la respuesta de la propietaria para así proceder.

Cualquier inquietud con gusto les sera atendida.

Correo 22 de mayo 2018, aún sin lograr que realicen arreglos de goteras



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>
para Dalfaris ▾

mar, 22 may 2018, 15:28 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

El día sábado 19 de mayo sostuvimos conversación con el Sr. Santiago Racines, quien nos confirmo que en el momento no cuenta con el personal idóneo para realizar los arreglos de las goteras, techos y demás daños provocados por las mismas, ya que las personas que fueron a ver los problemas de techo por parte de ustedes no cuentan con el tiempo para iniciar este trabajo, por lo cual nosotros realizaremos los arreglos pertinentes para solucionar estos problemas que nos aquejan desde hace más de 3 meses, ya que hemos esperado lo suficiente para que ustedes lo arreglen y no les ha sido posible. una vez realizados les enviaremos las cuentas de cobro respectivas y se descontara del canon de arrendamiento como ya lo habíamos conversado.

Cordialmente,

Sandra Niño
Arrendataria

--
TOMBELELE S.A.S
CEL. 3113699792

Respuesta al correo del 22 de mayo 2018



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng ▾

22 may 2018, 11:52 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Nos permitimos solicitar cotización bien detallada de lo que harían las personas que ustedes contratarían para el arreglo de la goteras, cabe resaltar que ya uno de nuestros contratistas hizo una por \$1.800.000 cogiendo las goteras y dando 9 meses de garantía.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

e) Para el mes de enero de 2019 reaparece nuevamente la humedad de la pared de la parte trasera de la casa como se puede observar o aprecia en el video correspondiente (se anexa prueba) debido a esto se envió la imagen respectiva al arrendador el 21 de enero de 2019 y la inmobiliaria respondió el 4 de febrero de 2019, tal como se desprende de la siguiente imagen:

El lun., 4 de feb. de 2019 a la(s) 10:34, **Dalfaris Gallo** (contratos@c21racines.com) escribió:

Buen día Sra. Sandra,

Solicitamos por favor y nos envien soportes de los pagos realizados el cual se descontaron del canon, por el soporte que enviaron de la transacción se descontaron mas del 30%.

Cualquier inquietud con gusto le sera atendida.

Cordialmente,

El lun., 21 ene. 2019 a las 21:29, Tombelele Tombelele (<tombelele@gmail.com>) escribió:

Buenas tardes,

Ese daño está reportado desde de hace más de 12 meses y no lo han arreglado por lo tanto se realizará y se enviara a ustedes para el descuento. Tenemos por Ley autorización de descontar hasta el 30% del Canon en arreglos indispensables y no solucionados por ustedes en 30 días y ya pasaron más de 365 días.

Por lo tanto se realizará y se descontará.

Cordialmente,

f) En enero de 2020 se envió nuevamente una carta para el arreglo de las goteras que hasta la fecha no se habían solucionado en su totalidad (Ver carta solicitud de arreglo enero 21 de 2020).

remitieron una carta en la cual solicitamos suspensión del canon de arrendamiento hasta el momento de poder volver a ejecutar las actividades de recreación infantil (ver 1er carta canon de arrendamiento de 2020,) debido a que al finalizar el mes de marzo no se obtuvo respuesta, mis mandantes se vieron obligados a realizar una nueva carta el 1 de abril de 2020 (ver 2da Carta del mes de abril 2020), a lo cual respondieron el mismo día, que la respuesta de la propietaria fue:

1. Para el mes de abril del 2020, que el inquilino cancele el 60% del valor total del canon.
 2. Para Mayo y junio del 2020 que se cancele el 40% del valor total del canon.
 3. Que los saldos de los cánones de los meses anteriores sean divididos equitativamente y cancelados entro los meses de Julio a diciembre
 4. En estas cuotas de Julio a diciembre les condono o exonero de intereses de mora.”
- Ver carta 1er respuesta plan de contingencia Covid-19 1 de abril 2020.

h) El día 2 de abril de 2020, se envió una nueva carta al arrendador –competente para dirimir dicha situación- en la cual se manifestó que para el mes de marzo de esa anualidad en su mayoría el restaurante estuvo cerrado y aun así pagamos totalidad del canon de arrendamiento y que no estábamos de acuerdo con la propuesta que efectuó la propietaria, ante lo cual Bienes Racines S.A.S., contestó: *“Es importante tener en cuenta que la cuarentena va según mandato del gobierno hasta el 13 de abril de 2020, lo demás son supuestos, sin embargo, estamos ofreciendo como ayuda personal al inquilino más de dos meses y medio para sub-sanar cualquier situación venidera. ... Estos acuerdos deben tener fecha de inicio y cierre, no podemos pretender anular acuerdos e iniciar otros, no tendría seriedad ni presentación, es un otro sí, que debe quedar anexo al contrato y darle así la formalidad que se busca al llegar a un acuerdo, de lo contrario sería malograr nuestro tiempo invertido en buscar puntos para solución. Así las cosas, estamos respondiendo positivamente a las solicitudes extras que presentó el inquilino dando viabilidad a la empresa Tombelele para continuar prestando sus servicios a la comunidad caleña. Atte. Luz Adíela Rodríguez Propietaria”* En caso de estar de acuerdo con la propuesta de condonar los meses de abril y mayo más el 50% de Junio y el otro 50% cancelarlo de manera diferida entre los meses de Julio a octubre de 2020, por favor hacernos llegar por escrito su aceptación y de esta manera hacerles llegar el otro sí que regirá el acuerdo aquí planteado.” (ver carta 2da Respuesta Tombelele plan de contingencia).

i) Debido a que en el mes de mayo continuaron las restricciones para los niños mis poderdantes enviaron una nueva carta el 15 de mayo solicitando la condonación de meses hasta poder abrir nuevamente cuando los niños no tuviesen restricciones, pero por conversaciones telefónicas y Chats nos informaron que la propietaria no aceptó nuevos acuerdos, y consecuente con ello se remitió una nueva carta el 28 de mayo en la cual se informó que realizaríamos entrega del inmueble el día 15 de Junio y por ende la terminación del contrato con fundamento en los Decretos legislativos Nos. 579 y 797 de 2020 (Ver cuarta carta Tombelele de fecha 28 de mayo de 2020).

j) El 17 de junio de 2020, se realizó la entrega del inmueble a la arrendadora como era lo correcto, para tal efecto, vale destacar en primera instancia acudió una funcionaria de la inmobiliaria y posteriormente ingresó a la propiedad otro funcionario con la propietaria, sin que se realizara el debido protocolo de entrega, es así como se realizó un video de constancia de entrega de la propiedad (Ver video 2020 junio 16 entrega de la casa con la propietaria).

Así entonces, queda ampliamente ilustrado y demostrado que lo depositado en este hecho y en los siguientes no son ciertos y por tanto no pueden ser tenidos en cuenta como verdaderos al carecer de sustento que así lo acredite.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO que el inmueble objeto de arrendamiento se hubiera recibido de manera satisfactoria tal como lo hace ver el apoderado judicial del extremo activo, pues dicha manifestación se cae de su propio peso en virtud de que lo consignado en el acta de inventario de entrega –documento integral al contrato- donde se deja muy claro el estado del bien y todo lo que se desprende del mismo, pese a ello se aceptaron las condiciones en que se encontraba por su ubicación estratégica, circunstancia que no sólo está apoyada en el mencionado inventario sino también en las pruebas documentales que se anexan a esta contestación –videos- que permite con claridad y facilidad determinar que lo aquí expresado por la parte demandante carece de verdad y por tanto incurre en mala fe en los términos del art.79 del

Adicionalmente, NO LES CONSTA a mis poderdantes que el inventario de entrega se hubiese puesto en conocimiento a la demandante tan sólo a finales del año 2018, pues como ya se ha dicho la obligación de la arrendataria únicamente era con la empresa arrendadora, por ende, la remisión del referido documento no demuestra algún incumplimiento por parte de mis prohijados, ya que ese envío le correspondía a Bienes Racines S.A.S.

DÉCIMO SEGUNDO: Lo descrito en este hecho no puede ser considerado como un incumplimiento por parte de la arrendataria y los deudores solidarios debido a que los dineros que alega la demandante deben ser asumidos por la empresa Bienes Racines S.A.S., en su calidad de mandataria, situación que debe dejarse muy en claro dado a que mis poderdantes no se encuentran llamados a responder por lo pactado en el contrato de mandato al no ser partes dentro del mismo.

Ahora bien, en caso de algún presunto incumplimiento por parte de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, el mismo debe ser alegado por la sociedad comercial aquí demandada con quien se celebró el contrato de arrendamiento de local comercial, lo cual no aconteció ante la buena relación que siempre existió entre el arrendador y la arrendataria, tanto es así que se aceptó la culminación de ese contrato antes de la fecha fijada en el mismo, lo que deja entrever de forma palmaria que mis poderdantes obraron en todo momento de manera justa y correcta a tal punto que el principal motivo que dio lugar a solicitar la terminación de ese vínculo contractual obedecía a la pandemia por COVID-19, la cual no se requiere demostrar al ser de conocimiento público a nivel mundial que la misma afectó el comercio y por ende a TOMBELELE S.A.S., cimentándose dicha solicitud en lo ordenado en el Decreto 579 de 2020 <<Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento>>⁷, en armonía del Decreto Legislativo 797 de 2020⁸.



Bancolombia
NIT. 890.903.938-8

Empresa: TOMBELELE SAS
NIT: 901107125

Número de Cuenta: 82182711655
Tipo de cuenta: Ahorros

Fecha y Hora Actual: 31-05-2020 13:36:20
Fecha y Hora Consulta: 31-05-2020 13:36:19

Impreso por: 94399698

Saldo Efectivo Actual: \$0.00	Saldo en Canje Actual: \$0.00	Saldo Total Actual: \$0.00
-------------------------------	-------------------------------	----------------------------

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL/CANAL	REFERENCIA 1	REFERENCIA 2	DOCUMENTO	VALOR
2020/05/22	IVA CUOTA MANEJO SUC VIRT EMP	GRANADA CALI				-9.203.00
2020/05/22	CUOTA MANEJO SUC VIRT EMPRESA	GRANADA CALI				-18.021.41
2020/05/21	ABONO INTERESES AHORROS	GRANADA CALI				0.70
2020/05/12	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO	GRANADA CALI				-12.870.00
2020/05/12	43MIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO	GRANADA CALI				-50.88
2020/05/11	ABONO INTERESES AHORROS	GRANADA CALI				1.50

De otro lado, debe decirse que mis poderdantes al contar con la tenencia del inmueble por ser arrendatarios pueden usar y gozar el mismo, situación por la cual se aclara que a la propietaria del mismo en ningún momento se le negó el acceso tanto es así que ella no cuenta con prueba alguna que así lo demuestre, no obstante, es pertinente advertir que la señora Luz Adiéla Rodríguez Aristizabal, es una persona un poco conflictiva a quien por su forma de ser se le dejó muy claro desde el inicio del contrato de arrendamiento que el bien sería ocupado por mis mandantes para que de esa manera se abstenga de realizar comentarios y comportamientos que afectarían la tranquilidad y convivencia, inclusive se le permitió el ingreso a los trabajadores de ella para que adelantar las mejores correspondientes.

Por otra parte, lo relativo a las lámparas que menciona la parte actora no es cierto, para tal efecto dicha situación será confrontada en el interrogatorio de parte que se le hará a la demandante quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar la verdad frente lo acontecido con dicho elemento.

DÉCIMO TERCERO: Es parcialmente cierto, pero previo a desarrollar el pronunciamiento de este supuesto fáctico debe decirse que lo aquí consignado es un argumento que genera confusión frente a los demás hechos que expone la parte demandante, teniendo en cuenta que en el inicio del contrato de arrendamiento el inmueble no se encontraba en óptimas condiciones o en un buen estado de servicio tal como se ha mencionado a lo largo de esta demanda, contradiciéndose de esa manera el extremo activo quien afirma contundentemente que el bien estaba perfecto, lo cual no es cierto pues si fuera así no hubiese existido razón para realizar todas las reparaciones que acá se describen.

En esa tónica, cabe dilucidar que en efecto todas las reparaciones que ahí se mencionan se realizaron, no obstante, estas como era lógico fueron puestas en conocimiento al arrendador al ser el competente para determinar si se procedía o no con las mismas, quien aceptó dichas mejoras ante el estado del inmueble, lo cual fue descontado de los cánones, por tanto, no era obligación ni necesario que mis mandantes rindieran cuentas a la propietaria toda vez que con ella no existía obligación alguna.

DÉCIMO CUARTO: Este hecho exhibe o presenta varios yerros, entre los cuales aflora otra contradicción en que incurre el extremo activo al sentar como base que mis mandantes le prohibieron el ingreso al inmueble, lo cual no es cierto tal como ahí se colige, además se reitera que las reparaciones en que se vieron obligados a realizar aparte de ser necesarias e indispensables para habitar u ocupar el bien, fueron puestas en conocimiento al arrendador y no a ella, ya que con ahínco se advierte que Bienes Racines S.A.S., era el administrador de esa vivienda por lo que información de la cual se aqueja la demandante no era obligación de mis poderdantes, al igual que las variaciones y/o modificaciones que se realizaron a los cánones, circunstancias que se efectuaron bajo el principio de la autonomía de la voluntad privada – *contrato de arrendamiento*- donde no tiene vinculación e interés alguno el consentimiento o las determinaciones de la propietaria al delegar la administración de su bien a la empresa arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: NO LES CONSTA a mis poderdantes que la sociedad arrendadora hubiera enviado el correo electrónico que ahí se describe a la propietaria, pero si es cierto la existencia del problema de la fachada de la casa al empozarse el agua debido a las tejas partidas del techo, debiendo enmendarse ello ante la grave humedad que presentaba, lo cual se encuentra respaldado en las pruebas documentales que acá se relacionan y que demuestra la urgencia de reparación, acatándose el deber objetivo de cuidado de manera diligente por parte de la arrendataria.

Bajo ese panorama, el presunto incumplimiento reseñado y endilgado a la empresa Bienes Racines S.A.S., debió ser alegado por la demandante en su momento lo cual no ocurrió sino tan sólo con esta demanda se hace alusión a ello cuando existen otras vías judiciales para dirimir la controversia aquí suscitada.

DÉCIMO SEXTO y DÉCIMO SÉPTIMO: Lo manifestado en estos hechos NO LES CONSTA a mis mandantes toda vez que lo ahí expuesto vincula únicamente a la demandante con Bienes Racines S.A.S.

DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, por cuanto las reparaciones que se le realizaron al inmueble fueron autorizadas por el arrendador –*competente para ello*- quien bajo su consentimiento autorizó las mismas, decisión que se hizo en el marco de lo previsto en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre mis poderdantes con la empresa Bienes Racines S.A.S., del cual es ajena la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, pues el hecho de que ella sea propietaria no implica que se le deba rendir cuentas o que exista obligación alguna con esa persona.

No está demás resaltar que uno de los tantos inconvenientes o fallas que presentaba el inmueble radicaba en el piso, el cual estaba parcialmente despegado situación que se otea de los videos que se relacionan en el acápite de pruebas y que desde ya se ruega se observen para que Usted su señoría se dé cuenta de esa forma como eran las condiciones del bien en cita.

DÉCIMO NOVENO: NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, la respuesta que en este hecho se describe, no obstante, es necesario advertir que lo ahí señalado no es cierto debido a que la propietaria del inmueble desde el inicio del contrato de arrendamiento –*año 2017*- se enteró de las fallas que se requerían reparar lo cual se hizo a tiempo y no como lo menciona el extremo activo quien ahora no puede desconocer ni controvertir tal situación, pues faltaría a la verdad.

VIGÉSIMO: NO LES CONSTA a mis prohijados la reunión celebrada entre la demandante y la empresa aquí demandada. Sin embargo, es adecuado resaltar que, si los problemas e inconvenientes decantados por la actora iniciaron en el año 2017 y persistieron para el 2018 y siguientes, lo lógico es que la propietaria adelantara las gestiones pertinentes a fin de evitar tantas quejas y situaciones de inconformidad que sostuvo con su mandatario, empleando las herramientas e instrumentos jurídicos para zanjar o transar esas circunstancias, dejando transcurrir el tiempo para ahora promover esta demanda la cual es más que

VIGÉSIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto, debido a que en efecto se realizaron las reparaciones que ahí se enuncian, no obstante, la humedad proveniente del inmueble contiguo y/o vecino fue advertida por mis mandantes al arrendador quien se contactó con la propietaria para solucionar tal aspecto – *desconociéndose en qué términos acordaron ese arreglo*-.

En ese contexto, debe decirse que no es cierto que el daño del techo fue causa propia de mis poderdantes aun cuando no se tiene acervo probatorio al respecto, inclusive con el ánimo de tener en óptimas condiciones el local comercial para el funcionamiento de TOMBELELE S.A.S., se llevaron a cabo reiteradas reparaciones las cuales no todas fueron puestas en conocimiento al arrendador y por consiguiente las asumieron los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona ante el carácter urgente de solucionar tal aspecto, por consiguiente, es injusto endilgar y alegar un incumplimiento a la arrendataria y deudores solidarios cuando estos han sido responsables con sus obligaciones, compromisos y sobre todo con el cuidado del inmueble de propiedad de la demandante.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Se desconoce el cruce o misivas de correos electrónicos entre la demandante y la sociedad comercial demandada. Sin embargo, no es cierto que el motivo de las goteras que sufría el inmueble -*las cuales no sólo se encontraban en un mismo lugar sino en gran parte del bien*- obedecía a instalaciones realizadas por mis mandantes, ya que ante delicado estado del techo de la casa –*tejas de barro dañadas*- (se anexa prueba) dichas filtraciones por obvias razones no eran culpa de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, máxime que no existe prueba siquiera sumaria que así lo acredite ni tampoco algún dictamen pericial que demuestre ello como tampoco es verdad que se retiraron “condensadores” al no haberse ejercitado tal actividad, todo lo contrario es un argumento fútil y engañoso aun cuando la intención de mis poderdantes como a lo largo de esta contestación se ha recalcado fue realizar las reparaciones pertinentes para evitar el detrimento de la vivienda de propiedad de la actora tal como se colige u otea en las pruebas que acompañan esta contestación, REPARACIONES reiteradas y constantes que acudiendo a la lógica demuestran que el estado del bien no era BUENO como lo hace entrever el apoderado judicial de Luz Adíela Rodríguez Aristizabal.

VIGÉSIMO TERCERO: NO LES CONSTA a mis mandantes lo manifestado en este supuesto fáctico.

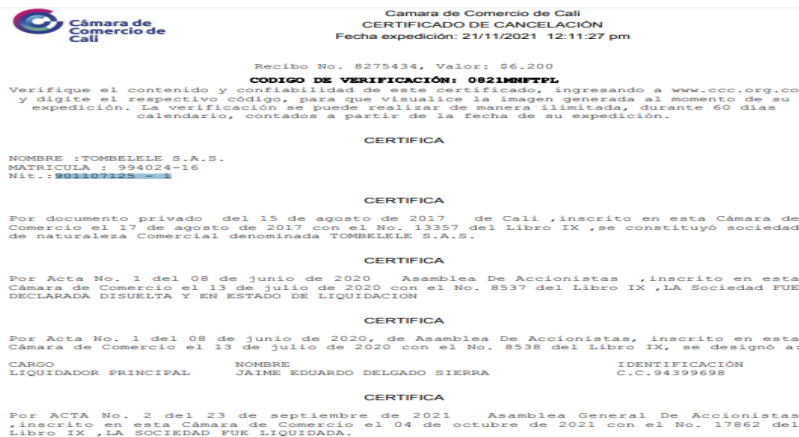
VIGÉSIMO CUARTO: NO LES CONSTA a mis poderdantes los términos y condiciones que según acá se expone pactó la demandante con Bienes Racines S.A.S., en cambio lo que efectivamente aconteció son los descuentos de algunos cánones –*los cuales nunca se dejaron de pagar ni cuando empezó la pandemia*- que el arrendador autorizó en virtud a las reparaciones que realizó la arrendataria en virtud a lo estrictamente convenido en el contrato de arrendamiento y bajo el consentimiento libre y voluntario de la sociedad comercial acá demandada en armonía con el principio de la autonomía de la voluntad privada.

INMOBILIARIOS					
REPORTE DE INGRESOS					
SFI					
Tercero: NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE					
INGRESO	FECHA	NIT / CC	RAZÓN COMERCIAL DEL TERCERO	VALOR	ESTADO
CB-18-79	2018-01-31	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	6.500.000	
CB-18-236	2018-03-08	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	400.000	
CB-19-72	2019-02-05	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	5.066.300	
CB-19-81	2019-02-08	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	2.000.000	
CB-20-1578	2020-09-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.054.780	
GE-17-0673	2017-09-12	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	5.604.500	
GE-17-7076	2017-10-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-17-9035	2017-11-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.789.837	
GE-17-9055	2017-12-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	6.924.500	
GE-18-1152	2018-02-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-18-2707	2018-03-06	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-18-3117	2018-03-27	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	100.000	
GE-18-3222	2018-04-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-18-4507	2018-05-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-18-5428	2018-05-29	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.004.500	
GE-18-6621	2018-06-30	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.904.500	
GE-18-7865	2018-08-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.904.500	
GE-18-9713	2018-09-06	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.703.004	
GE-18-10454	2018-10-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-18-11632	2018-11-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	

GE-18-6621	2018-06-30	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.904.500	
GE-18-7865	2018-08-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	4.904.500	
GE-18-9713	2018-09-06	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.703.004	
GE-18-10454	2018-10-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-18-11632	2018-11-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-18-12986	2018-12-04	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-96	2019-01-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-2277	2019-03-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	5.770.800	
GE-19-3488	2019-04-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-4801	2019-05-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-6273	2019-06-05	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-7407	2019-07-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-8782	2019-08-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.570.800	
GE-19-10296	2019-09-04	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
GE-19-11791	2019-10-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
GE-19-13379	2019-11-02	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
GE-19-15054	2019-12-03	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
GE-20-789	2020-01-07	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
GE-20-2076	2020-02-05	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	7.184.060	
GE-20-4453	2020-03-05	66.900.236	NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE	8.114.060	
TOTALES				224.765.341	

VIGÉSIMO QUINTO: Es cierto, pero así mismo debe aclararse que mis poderdantes en ningún momento desatendieron sus obligaciones como arrendatarios a tal punto que siempre cumplieron con todas las prestaciones y compromisos que se desprenden del aludido contrato de arrendamiento de local comercial, pero ante la llegada de la pandemia por COVID-19 y las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional – *aislamiento preventivo, limitación a la actividad comercial y etc*⁹- solicitaron la suspensión del contrato dado a que el cierre de restaurantes como lo era TOMBELELE S.A.S., -*negocio que duró cerrado por espacio de 4 meses*- lo cual representó para los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona un perjuicio económico, por consiguiente, es injusto endilgar y alegar un incumplimiento a la arrendataria y deudores solidarios cuando estos han sido responsables con sus obligaciones, compromisos y sobre todo con el cuidado del inmueble de propiedad de la demandante.

cancelarse las prestaciones laborales a todos los trabajadores del restaurante, la seguridad social de cada empleado, los servicios públicos y el canon de arrendamiento que cada año como se sabe va incrementado, situaciones que conllevaron a la disolución y liquidación de la empresa ante las acreencias que sin recursos se podían seguir sosteniendo.



VIGESIMO SEXTO: Es cierto que el contrato de arrendamiento terminó, lo cual obedecía a la ausencia de ingresos económicos para continuar con el pago de las acreencias que debían asumir mis poderdantes en relación a la empresa TOMBELELE S.A.S. “el castillo de la diversión”, por tanto, con fundamento en lo reglado en el Decreto legislativo No.579 de 2020 -*declarado exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-248/20-*, en concordancia y vigencia de lo previsto en el Decreto 797 de 2020 llegaron a un acuerdo con el arrendador quien aceptó la solicitud de terminación de ese vínculo contractual sin lugar a indemnización y tales situaciones la empresa Bienes Racines S.A.S., le puso en conocimiento previo a la propietaria para así proceder a lo pertinente (se anexa prueba documental al respecto).

VIGÉSIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, debido a que el inmueble que se entregó con ocasión a la de terminación del contrato de arrendamiento quedó en excelentes condiciones a las recibidas al inicio de dicho contrato y no en “grave detrimento estructural” como lo exhibe la parte actora (se anexa prueba), en virtud a todas las reparaciones que se le hicieron y que además permiten demostrar que ante el mal estado del bien se dañaron algunos materiales, elementos y objetos que pertenecen a TOMBELELE S.A.S., perjuicios sufridos que nunca fueron cobrados o reclamados ni al arrendador ni a la propietaria, todo lo contrario siempre mis poderdantes obrando de manera justa y de buena fe asumieron el costo por esas circunstancias, encontrándose sorprendido con todas las anomalías que se describen en este supuesto fáctico lo cual una vez más no tiene acervo probatorio que respalde esa manifestación, además no existe algún dictamen pericial que acredite que el inmueble se hubiese entregado en pésimo estado como acá se alega.

VIGÉSIMO OCTAVO: NO LES CONSTA a mis mandantes las comunicaciones que elevaron la demandante y la sociedad comercial demandada, pero se reitera que en ningún momento la arrendataria dejó en estado deplorable el inmueble, siendo ello una manifestación que no tiene fuerza ni puede ser tenida en cuenta dado a que ese bien se entregó verdaderamente en mejores condiciones a las que se recibió, es que es más si el mismo estuviera “perfecto” no hubiera lugar a las múltiples reparaciones que se le hizo por su mal estado y que además la propietaria era conocedora de dichas fallas, por consiguiente, es evidente que la actora está obrando de mala fe al realizar este tipo de declaraciones.

VIGÉSIMO NOVENO: NO ES CIERTO, la entidad arrendadora siempre estuvo pendiente del inmueble, es más entre esa empresa y la arrendataria existía una comunicación constante y sana para así solucionar todos los inconvenientes o problemas que se desprendían del mal estado del inmueble (se anexa prueba).

TRIGÉSIMO, TRIGÉSIMO PRIMERO y TRIGÉSIMO SEGUNDO: Previamente debe decirse que estos supuestos fácticos se abordaran conjuntamente en virtud a que lo consignado en cada uno advierte o se trata de una situación que involucra únicamente a la propietaria con Bienes Racines S.A.S., desconociéndose con posterioridad a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento las actuaciones que adelantaron tanto la demandante como la empresa arrendadora.

muy claro a la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal quien siempre fue bastante conflictiva –tal como se demuestra con lo narrado en esta demanda- que no tiene obligación alguna con ella pues independiente de que sea la propietaria no implica que tenga alguna responsabilidad al respecto, ya que es la empresa arrendadora con quien se suscribió contrato de arrendamiento.

TRIGÉSIMO TERCERO: Es cierto, haciéndose salvedad que tal como ahí se indica la empresa arrendadora manifestó que “... el inmueble si fue entregado, y en muy buenas condiciones y además cumplieron con todos los pagos de los cánones de arrendamiento...”, motivo por el cual no se llegó a ningún acuerdo por no existir elementos de juicio que permitan darle razón a la actora en sus pretensiones en cuanto a que ella alega que el bien lo recibió en estado deplorable, lo cual es falso y es un desgaste que a lo largo y ancho de estos supuestos fácticos el extremo activo es insistente en algo que carece de prueba para así tenerlo en cuenta.

TRIGÉSIMO CUARTO: Se desconoce el tema de seguros que aquí se manifiesta ya que ello surge del contrato de mandato el cual no fue suscrito por mis poderdantes.

TRIGÉSIMO QUINTO: Es parcialmente cierto, ya que en vigencia del Decreto Legislativo No.797 de 2020 la arrendataria solicitó la terminación del contrato de arrendamiento a través de sendas cartas y/o correos electrónicos dirigidas la arrendadora, quien bajo su calidad y condición de administradora del bien aceptó por obvias razones la culminación de ese vínculo contractual antes de la fecha pactada en ese negocio jurídico lo cual es procedente y no le quita mérito al acuerdo allegado por ello es una causal de extinción de la obligación.

TRIGÉSIMO SEXTO: No les consta a mis mandantes.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto, debido a que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona en ningún momento han sido negligentes y faltos al deber objetivo de cuidado en lo concerniente a la relación que se desprende del contrato de arrendamiento, ya que se insiste con vehemencia ellos han obrado de manera justa, responsable, equitativa y sincera frente a sus compromisos, tanto es así que a pesar de los daños causados por el mal estado del inmueble han asumido costos que no fueron puestos en conocimiento al arrendador ni a la propietaria evidenciándose que han actuado en el marco de la buena fe, tanto es así que el incumplimiento que reza el apoderado judicial de la demandante debe ser alegado por Bienes Racines S.A.S., al ser el legitimado en la causa por activa para tal evento, lo cual nunca ocurrió porque se insiste siempre mis poderdantes acataron a cabalidad sus obligaciones.

En cuanto a los perjuicios morales, este no es el escenario para dilucidar ello, pero en gracia de discusión si la actora sufrió tantas angustias, aflicciones por las situaciones que vivía con Bienes Racines S.A.S., se cuestiona por qué no adelantó la resolución del contrato de mandato o será que con los otros bienes de su propiedad que dejó en administración del mandatario también ocurrió lo mismo, en todo caso ese daño alegado no tiene asidero al ser exagerado y desproporcionado con la realidad de la situación que acá llama la atención.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS^o

(Numeral 2º del art.96 del C.G.P.)

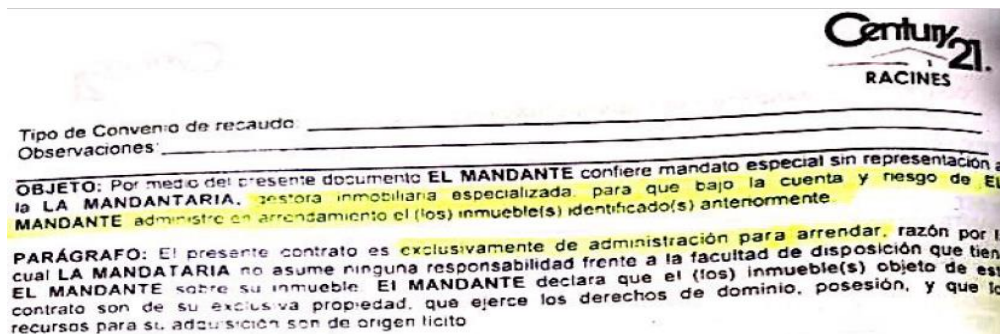
Inicialmente, es pertinente advertir que estas pretensiones subsidiarias contra mis mandantes son solicitadas por el extremo activo en el evento tal de que las pretensiones principales no le prosperen, por tanto, me opongo a las declaraciones y las condenas solicitadas en el libelo genitor al carecer de fundamento legal y fáctico tal como se demostrará más adelante y a lo largo del proceso y, por lo mismo, solicito que sean rechazadas, para tal efecto, formulo las siguientes excepciones de mérito: **i)** falta de legitimación tanto en la causa por activa como por pasiva; **ii)** Inexistencia tanto de la obligación como el incumplimiento alegado; **iii)** ausencia de responsabilidad o culpa; **iv)** error *ius in iudicando*; y **v)** la innominada o genérica.

i) FALTA DE LEGITIMACIÓN TANTO EN LA CAUSA POR ACTIVA COMO POR PASIVA.

Previo al desarrollo de esta excepción es necesario auscultar en: **a)** el contrato de mandato suscrito entre la demandante <<comitente>> y la empresa Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>>, y **b)** el contrato de arrendamiento celebrado entre Bienes Racines S.A.S. <<arrendadora>> y los señores Sandra Nayibe Niño Granobles <<arrendataria>>, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<deudores solidarios>>.

- Bajo ese escenario, se abordará el literal (a) correspondiente al contrato de mandato, el cual puede llevar o no la representación del mandante tal como lo prevén los artículos 1262 del Código de Comercio y 2177 del Código Civil, para el caso que aquí llama la atención y tal como lo advirtió el extremo activo en el hecho sexto del libelo genitor se trata de un mandato sin representación o encargo no representativo¹¹ en el cual «se entiende que, aunque el procurador, en ejercicio de sus funciones, actúa en nombre propio, en el fondo lo hace por cuenta ajena¹²», es decir que se <<autoriza al mandatario para que, en el ejercicio de su cargo, contrate a su propio nombre o al del mandante; no obstante, si contrata a su propio nombre pero por cuenta del mandante, en el caso, no obliga respecto de terceros al comitente, emergiendo con vigor un mandato sin representación; denominado mandato oculto, caracterizado porque el enviado no descubre ni exterioriza ante los terceros o destinatarios de la voluntad, de que actúa en nombre de otro; **sin que surjan vínculos jurídicos entre mandante y terceros, sino entre mandatario y terceros; pero sin perjuicio, eso sí, de las relaciones personales entre mandante y mandatario.**

Por consiguiente, a la par de la relación jurídica externa entre mandatario y tercero, existe una relación sustancial y subyacente de carácter interno y aislada, ajena al tercero, donde el mandatario actúa por cuenta y a riesgo del mandante. Para ser más precisos, el tercero que contrata con el mandatario o enviado, y que actúa por sí, sin exteriorizar la representación de otro, es ajeno del todo al convenio privado entre mandante y mandatario porque el mandatario disimula su calidad de tal, ante el tercero, actuando en su propio nombre¹³>> (Parte en negrilla y subrayado fuera de texto).



En ese contexto y descendiendo al caso *sub examine*, es viable afirmar sin mayor esfuerzo que la demandante al celebrar el contrato de mandato **sin representación** aceptó que su mandataria obrara en su propio nombre y no en el de ella <<comitente>>, argumento que se edifica en lo reglado en el art.2177 del Código civil en armonía del art.1262 del Código de Comercio, por consiguiente, la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal **no tiene ningún vínculo jurídico** para con mis poderdantes <<arrendataria y deudores solidarios>> al ser totalmente ajena al contrato de arrendamiento que suscribió con Bienes Racines S.A.S., con los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, pues en gracia de discusión debe decirse que al no encontrarnos en presencia de un encargo con representación donde ahí sí surge una relación jurídica entre la mandante y los terceros ante los compromisos, obligaciones y responsabilidades recíprocas o bilaterales que emanan del mismo, no hay lugar entonces a considerar en el *sub lite* ningún tipo de incumplimiento del aludido contrato de arrendamiento que pueda ser alegado por el extremo activo, inclusive Bienes Racines S.A.S., al ser el procurador de la actora actuó a riesgo y por cuenta ajena pero en su propio nombre siendo parte directa interesada y frente a terceros obra en calidad de titular de los derechos al ser sujeto pasivo de las obligaciones del referido mandato, por ende, entre la propietaria y mis mandantes no existe lazo jurídico alguno que genere prestación bien sea de dar, hacer o no hacer aun cuando mis representados al realizar determinada actividad obraron bajo el consentimiento y aquiescencia exclusiva del arrendador.

A tono con lo anterior, es evidente que el presunto incumplimiento descrito en la pretensión primera – *subsidiaria*– no tiene vocación de prosperidad pues a todas luces la demandante al ser ajena y no contar con vínculo jurídico alguno en el contrato de arrendamiento que suscribieron mis poderdantes, carece de legitimidad en la causa por activa para promover esta demanda o alguna otra acción en contra de ellos en virtud al mandato sin representación que celebró con Bienes Racines S.A.S., por ende, no puede declararse favorablemente dicha pretensión al ir en contravía del ordenamiento jurídico patrio y desde luego contra el principio de la autonomía de la voluntad privada que se pactó en los contratos aquí censurados (*mandato sin representación y arrendamiento de local comercial*), pues independiente de que la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal sea la propietaria del bien dado en arriendo no genera con ella alguna responsabilidad, compromiso u obligación que deba ser asumido por la arrendataria y los deudores solidarios <<terceros>>, ya que no es la competente para tal efecto, máxime que el citado incumplimiento es inexistente en virtud a que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, siempre dieron total cumplimiento al mentado contrato de arrendamiento tanto es así que la empresa arrendadora en ningún momento alegó bajo su exclusiva competencia y/o resorte la ocurrencia de algún incumplimiento por parte de mis prohijados, lo que deja entrever que no hay razón ni motivo de rango legal y jurídico ni mucho menos probatorio que conlleve a conceder tal *petitum*, petición que por cierto se hizo en caso de que no le prosperen las pretensiones principales.

Es más, con fundamento en el art.1266 del Código de comercio <<límites del mandato y actuaciones>> y el art.1267 ídem <<casos no previstos por el mandante>>, la demandante debió en su momento ante tanto presunto incumplimiento y problemas que acá alega declarar la extinción del mandato o la resolución del mismo. Sin embargo, se esperó a entablar esta demanda –*sin fundamento alguno*– para encausar sus pretensiones a mis poderdantes que nada tienen que ver con el contrato de mandato sin representación que suscribió con Bienes Racines S.A.S. (Century 21), incurriendo así en temeridad o mala fe al manifestar que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona incumplieron el contrato de arrendamiento cuando no está facultada para tal efecto y que además alega hechos que son contrarios a la VERDAD <<numeral 1º del art.79 del C.G.P.>>, pues se itera que la arrendadora ante el buen comportamiento de mis poderdantes en ningún momento se vio obligada a realizarles requerimientos, reclamaciones o acciones en busca de obtener el cumplimiento de la carga que le asiste a estos, todo lo contrario hubo una excelente relación por lo que ahora la demandante no puede desconocer tal situación, procurando endilgar a mis representados culpa alguna cuando no se halla legitimada.

Ahora bien, para mayor ilustración frente a la legitimación en la causa bien ser por activa como por pasiva se trae a colación lo siguiente:

4.2. La **legitimación en causa**, por su parte, hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.

Visto lo anterior, es claro que la demandante carece de uno de los elementos axiológicos propios de esta acción, como lo es la legitimación en la causa al dirigir las pretensiones subsidiarias contra los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, por cuanto, no existe vínculo alguno que legitime esa intervención lo que conlleva su señoría al rechazo de las pretensiones contra mis representados en este pleito.

- En ese hilo conductor, ahora se auscultará en el literal (b), esto es el contrato de arrendamiento, partiendo de la base que *“todo contrato celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalido sino por su consentimiento mutuo o por causas legales¹⁵”*, es por ello que del acuerdo de voluntades que existan y se materializan en un contrato –fuente de obligaciones- únicamente lo ahí consignado o pactado atañe y vincula a quienes lo suscriben o intervienen como partes, para el caso en ciernes mis poderdantes como ya se ha decantado celebraron contrato de arrendamiento con Bienes Racines S.A.S. <<arrendador>> el cual terminó por resciliación o mutuo disenso al ponerle en conocimiento a la sociedad arrendadora la crisis económica por la cual estaba atravesando la empresa de mis prohijados TOMBELELE S.A.S. – *restaurante infantil*- (se anexa prueba) ante la llegada de la pandemia por COVID-19 –*hecho público notorio*, situación que conllevó inicialmente a buscar la suspensión del contrato para así no culminar esa relación contractual, no obstante y ante el estado de insolvencia que se vivieron mis mandantes estos en vigencia del Decreto 579 de 2020 en armonía del Decreto Legislativo 797 de 2020, le solicitaron a Century 21 la terminación de ese negocio jurídico, lo cual fue aceptado ellos, por ende, la intromisión que hace el extremo activo al respecto no tiene injerencia alguna ni mucho voz y voto al ser ajena al aludido contrato de arrendamiento reafirmandose la falta de legitimación que existe en esta causa tanto por activa como por pasiva.

Sumado a lo anterior, cabe manifestar que según se desprende de los supuestos fácticos que componen esta demanda se otea que a la demandante al parecer le iban a ceder el contrato de arrendamiento lo cual no aconteció ni fue aceptado por ella, por tanto, al no realizarse esa cesión queda sin pie alguno el presunto incumplimiento del contrato arrendamiento alegado por el extremo activo y desde luego que ahora ante la terminación de esa relación contractual a todas luces demuestra que ya no hay razón de ser para alegar tal situación por lo que la condena solicitada tampoco tiene vocación de prosperidad al no encontrarse legitimada la demandante para tal efecto y por ende ese cobro no están llamados a responder mis poderdantes –falta de legitimación por pasiva-.

ii) INEXISTENCIA TANTO DE LA OBLIGACIÓN COMO EL INCUMPLIMIENTO ALEGADO

Primeramente, debe decirse que las pretensiones declarativas que invoca o formula el apoderado judicial de la demandante no satisfacen la naturaleza jurídica de las mismas, es decir que lo solicitado por el extremo litigante no busca realmente que se declare o niegue la existencia de determinada relación jurídica respecto de la cual hay incertidumbre, requisito sine qua non para la procedencia de las misma, de ahí que, por obvias razones no existe asidero jurídico para tener como válidas las mismas.

En esa misma medida y con respaldo de las pruebas adjuntas a esta contestación de la demanda y con lo que se probará en el desarrollo de este pleito es dable afirmar sin temor alguno que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, no tienen obligación alguna para con la propietaria del inmueble al confiarle la administración del mismo a Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>> en el marco del contrato de mandato sin representación que celebró con esa entidad, en consecuencia, el presunto incumplimiento alegado al no ser de su exclusivo resorte por no estar facultada para tal situación impide que sus pretensiones prosperen al ser ajena a las condiciones, términos y cláusulas contenidas en el aludido contrato de arrendamiento, máxime que sus manifestaciones son dichos de paso que no tienen asidero alguno debido a que mis poderdantes desde el inicio del contrato de arrendamiento obraron dentro del deber objetivo de cuidado y con diligencia es por ello que realizaron múltiples reparaciones locativas al bien y que muchas de esas reparaciones se informaron al arrendador quien con apoyo del art.1267 del Código de comercio y ante la urgencia de dichas reparaciones actuó según su prudencia autorizando las mismas, autorización que también fue avalada por la misma señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, quien ahora no puede negar tales aspectos.

Adicionalmente, la demandante al considerar la existencia de los presuntos incumplimientos al contrato de arrendamiento, omite, ignora y desconoce¹⁶ lo dispuesto en el art.2178 del Código civil que establece *“El mandatario puede, por un pacto especial tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores y todas las incertidumbres y embarazos del cobro. Constituyese entonces principal deudor para con el mandante, y son de su cuenta hasta los casos fortuitos y la fuerza mayor.”*, debiendo entonces el extremo litigante emplear las herramientas y mecanismos jurídicos pertinentes para zanjar ese inconveniente para con quien suscribió el mandato y no trasladarle dicha carga a mis prohijados que nada tienen que ver con

esa situación independiente de que hubieran ocupado el local comercial, por consiguiente, solicito sean desestimadas o negadas las pretensiones subsidiarias contra Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.

Aunado a lo que antecede, no puede pasarse por alto que este no es el escenario propicio para solicitar el cobro de la CLÁUSULA PENAL como lo pretende el abogado de la parte actora, ya que para tal efecto existe otra vía judicial para lograr tal fin que en todo caso no es esta demanda ni mucho menos se insiste con vehemencia no se encuentra legitimada la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal para alegar algún incumplimiento del contrato de arrendamiento, ni mucho menos solicitar indemnización por los inexistentes perjuicios causados faltando incluso a la verdad.

iii) AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD O CULPA

En esta excepción se hace imperioso advertir que, el problema jurídico que llama la atención deriva de una serie de mal entendidos e impases que ha tenido la demandante para con Bienes Racines S.A.S., y mis representados frente las condiciones en que recibió el inmueble dado en arrendamiento como también el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento, al respecto se reitera con ahínco que no hay ni mucho menos existe responsabilidad alguna entre la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal y los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, pues a pesar de recibir los réditos o frutos civiles que se acordaron en el contrato de mandato, no implica que exista fuerza vinculante que genere obligación para con ella.

Sin embargo, en esta oportunidad se hará hincapié en cuanto a que mis poderdantes siempre han obrado de buena fe y en cumplimiento del principio de la autonomía de la voluntad privada que se desprende del contrato de arrendamiento –*correspondiente a las obligaciones que les asiste*-, para constancia de ello están las pruebas documentales como lo son las fotografías, videos, correos, cartas, etc., que dan fe de forma palmaria de cómo inicialmente se recibió el inmueble y cómo se entregó el mismo por parte de la arrendataria a la arrendadora –*competente para entregarlo y recibirlo en razón al contrato de arrendamiento de local comercial*-, aunado a esa situación se encuentra el acta de inventario de entrega donde se colige de manera nítida –*prueba reina*- el estado y las condiciones en que se encontraba el inmueble las cuales no eran perfectas como lo manifestó el extremo activo a lo largo de los hechos de esta demanda donde se reiteró constantemente esa circunstancia, pues si así fuera no hubiera lugar a las múltiples reparaciones locativas que le fueron realizadas a la vivienda en aras del correcto funcionamiento del bien donde se ubicó la empresa TOMBELELE S.A.S., al ser este un restaurante para niños, evidenciándose así la ausencia de responsabilidad o culpa endilgada a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, al no demostrarse los elementos axiológicos en materia de la responsabilidad civil como lo son el hecho generador del daño, el daño probado y el nexo causal, lo cual no se otea por alguna parte.

iv) ERROR IURIS IN IUDICANDO

La parte demandante incurre en este yerro¹⁷ al considerar que mis mandantes están llamados a responder por el presunto incumplimiento que acá alega y por los perjuicios que presuntivamente fueron causados por los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, aplicando de forma indebida la norma sustancial –*contrato de mandato sin representación*- o interpretando a su amaño que lo consignado en ese vínculo jurídico acarrea obligaciones para la arrendataria y los deudores solidarios, situación que no puede ser apremiada y por ende castigada al pago de las costas y agencias en derecho.

v) LA INNOMINADA O GENÉRICA

Me refiero con ello a cualquier hecho o derecho a favor de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona que resultare probado dentro del proceso, se funden en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyen el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse en el

presente litigio, por consiguiente, pido al honorable juez que declare las excepciones que aquí encuentre probadas.

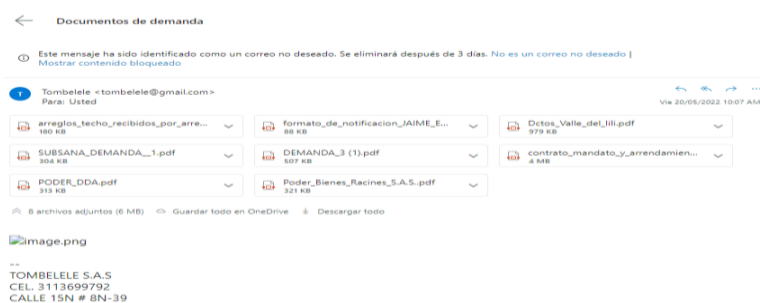
SOLICITUD DE INDEMNIZACIÓN:

En virtud a los perjuicios ocasionados con la interposición de esta demanda en la cual se decretó una medida cautelar –*embargo de cuenta*- a uno de mis poderdantes, el valor que fue retenido y que configura depósito judicial, ruego su Señoría se levante la misma y que a su vez sean indemnizados mis representados ante esa cautela independientemente que se haya o no levantado ya que en atención a las acreencias que deben asumir mi representados se vieron afectados con la misma la cual se hizo por un valor considerable.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En observancia de lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., me permito objetar de manera concreta la cuantía del juramento estimatorio presentado por el extremo activo –*el cual resulta totalmente desproporcionado*-, para tal efecto, debe decirse que los rubros pretendidos por la parte actora carecen de sustento siquiera sumario que así acredite el monto perseguido, adicionalmente, se reitera que el cobro de la cláusula penal del contrato de arrendamiento no es por esta vía, aun cuando ese vínculo ya terminó y además la propietaria no está legitimada al respecto, por lo que no es procedente lo aquí procurado mucho menos se puede reclamar intereses sobre ese concepto cuando así lo prohíbe la norma adjetiva o sustancial al tratarse de efigies jurídicas con fines distintos, aunado a que el extremo litigante no puede alegar incumplimiento del contrato de arrendamiento al no estar facultado al respecto por lo que los perjuicios que se cobran en ese sentido no tienen validez.

Además, la carga probatoria que recae en los hombros de la parte demandante frente a lo pretendido en esta vía judicial es precaria, pues no todas las pruebas que relacionó en el libelo genitor fueron acompañadas en el traslado respectivo a mis mandantes, circunstancia que no puede ser omitida en virtud al debido proceso que trata el art.29 de la Constitución Política.



PRUEBAS APORTADAS CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Por ser conducentes, útiles y pertinentes, y con el ánimo de preservar los principios y garantías constitucionales, se solicita a su Señoría decrete las siguientes pruebas¹⁸:

- **INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito señor juez, se sirva citar a la demandante, para que rinda INTERROGATORIO DE PARTE, el cual le formularé en la oportunidad procesal oportuna.

- **DECLARACIÓN DE PARTE**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 165 del Código General del Proceso, vigente <<medios de prueba>> “*Son medios de prueba la **declaración de parte**, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. El juez practicará las pruebas no previstas en*

este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales” (Negrilla fuera de texto)

Ruego a su señoría se me permita interrogar a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, para obtener de estos demandados la Declaración de parte que versará sobre los hechos de esta demanda y su contestación.

- **DOCUMENTALES**

1. **AÑO 2017:**

FOTOS

- 1.1 ESTADO DE LAS PAREDES AL RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.2 ESTADO DE LAS PAREDES Y TECHO SEGUNDO NIVEL AL RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.3 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.4 HUMEDAD 1 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.5 HUMEDAD 2 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.6 HUMEDAD 3 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.7 ESTADO DEL TECHO - VISTA EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.8 ESTADO DE TECHO - VISTA EXTERIOR CON ADECUACIONES AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.9 ESTADO DEL TECHO - VISTA DESDE EL INTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.10 ESTADO DE PARED - ESCALERAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.11 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL INTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.12 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - DESDE EL EXTERIOR - ADECIACIÓN DE TEJA AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.13 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR
- 1.14 ESTADO DE TECHO - VISTA EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.15 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR - ADECUACION DE TEJAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.16 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR - ADECUACIÓN EN LAS TEJAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.17 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.18 ESTADO DE LA FUENTE AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.19 FACHADA DESPUÉS DE LA REMODELACIÓN
- 1.20 CONSTANCIA DE PISO EXTERIOR INSTALADO
- 1.21 FACHADA - CONSTANCIA DE REMODELACIÓN ÚNICAMENTE CON PINTURA PARA EXTERIOR

VIDEOS

- 1.22 VIDEO - GOTERA 1 EN EL TECHO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.23 VIDEO - UN DÍA DESPUÉS DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE PARA VERIFICACIÓN DE DAÑOS
- 1.24 VIDEO - ESTADO DE LUCES AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.25 VIDEO - DE GOTERA EN EL SEGUNDO NIVEL AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.26 VIDEO - RETIRO ADECUADO DE GATOS EN EL TECHO DEL INMUEBLE
- 1.27 VIDEO - ESTADO DE TECHO - GOTERA 3 SEGUNDO NIVEL - AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.28 VIDEO - MES DE SEPTIEMBRE - CONSTANCIA DE BAÑO DEL PRIMER NIVEL PRESENTA VARIOS DAÑOS
- 1.29 VIDEO - ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.30 VIDEO - MES DE SEPTIEMBRE - CONSTANCIA DE BAÑO DAÑADO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.31 VIDEO - GOTERA 2 EN EL TECHO
- 1.32 VIDEO - ESTADO DE PARED - ESCALERAS Y TECHO POR HUMEDAD AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.33 VIDEO - ESTADO DE PATIO - GOTERA 4 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.34 VIDEO - ESTADO DE PISOS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.35 VIDEO - AFECTACIÓN INTERNA POR GOTERAS EXISTENTES AL MOMENTO DE RECIBIR EL

1.36 VIDEO - ESTADO DEL TECHO - AFECTACIÓN POR GOTERAS Y HUMEDAD AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE

PDF

1.37 CARTA DE SOLICITUD DE RETIRO DE LAMPARAS DEL INMUEBLE

1.38 CARTA DE SOLICITUD DE ARREGLO

1.39 ACTA DE REVISION DE SISTEMA DE LUCES, SONIDO Y CAMARAS

2. AÑO 2018:

FOTOS

2.1 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 1

2.2 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 2

2.3 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 3

2.4 HUMEDAD INTERIOR MES DE ENERO

2.5 HUMEDAD PARED 1

2.6 HUMEDAD PARED 2

2.7 DESCOLGADO APOYADO SOBRE VIGAS

2.8 AIRE APOYADO SOBRE VIGAS

2.9 GOTERA - DAÑO GRAVE EN EL SALON PRINCIPAL

2.10 GOTERA - DAÑO GRAVE EN EL SALON PRINCIPAL 2

2.11 GOTERA - SALON - SEGUNDO SALON

2.12 HUMEDAD EN EL TECHO

2.13 GOTERAS Y DAÑOS GRAVES EN EL INTERIOR

VIDEOS

2.14 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN ENTRADA PRINCIPAL

2.15 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN RECEPCION

2.16 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN EL SALON DE NIÑOS

2.17 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA SALON

2.18 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN SEGUNDO SALON

2.19 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN TECHO TRASERO

2.20 VIDEO - MES DE ABRIL - CRECIMIENTO DE HUMEDAD

2.21 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA SEGUNDO SALON - PARTE DE ATRAS DEL INMUEBLE

2.22 VIDEO - MES DE FEBRERO - GOTERA EN LA ENTRADA

2.23 VIDEO - GOTERA PARTE TRASERA

2.24 VIDEO - HUMEDAD PARED TRASERA

2.25 VIDEO - GOTERA PARTE TRASERA

2.26 VIDEO - GOTERA SEGUNDO SALON

2.27 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 1

2.28 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 2

2.29 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 3

2.30 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 4

2.31 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 5

2.32 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 6

2.33 VIDEO - GOTERA - SALON TRASERO 1

2.34 VIDEO - GOTERA - SALON TRASERO 2

2.35 VIDEO - ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR

2.36 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 1

2.37 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 2

2.38 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 3

2.39 VIDEO - GOTERAS - SALON PRINCIPAL

2.40 VIDEO - MES DE JUNIO - TECHO DESDE EL EXTERIOR

2.41 VIDEO - CONSTANCIA DE COMPRA DE TEJAS PARA REPARAR EL TECHO 1

2.42 VIDEO - CONSTANCIA DE COMPRA DE TEJAS PARA REPARAR EL TECHO 2

2.43 VIDEO - TECHO EN MAL ESTADO

WORD

2.44 CARTA - ARREGLOS CASA GRANADA

3.1 HUMEDAD PAREDES POR GOTERA - MES DE ENERO

VIDEOS

- 3.2 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 1
- 3.3 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 2
- 3.4 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 3
- 3.5 VIDEO - ZOTA TRASERA DEL INMUEBLE - MES DE ENERO
- 3.6 VIDEO - NUEVAMENTE SE PRESENTA HUMEDAD - MES DE ENERO
- 3.7 VIDEO - SE REALIZA LIMPIEZA

4. AÑO 2020

FOTOS

- 4.1 CONSTANCIA DE ESTADO DE VIDRIOS
- 4.2 FACHADA ANTES Y DESPUES
- 4.3 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS
- 4.4 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS 2
- 4.5 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS 3
- 4.6 MES DE FEBRERO - CONSTANCIA DE PARED PINTADA DE SALON DE NIÑOS
- 4.7 FACHADA PINTADA NUEVAMENTE
- 4.8 PISO RESTAURADO
- 4.9 ESTADO DE FUENTE - MES DE FEBRERO
- 4.10 HUMEDAD EN PAREDES
- 4.11 PISO DE CAUCHO

VIDEOS

- 4.12 VIDEO - GOTERA PATIO TRASERO 1
- 4.13 VIDEO - GOTERA PATIO TRASERO 2
- 4.14 VIDEO - ENTREGA DEL INMUEBLE EN PRESENCIA DE PROPIETARIA
- 4.15 VIDEO - ESTADO DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA ENTREGA
- 4.16 VIDEO - ESTADO DE INMUEBLE AL MOMENTO DE LA ENTREGA – EXTERIOR

PDF

- 4.17 PRIMER RESPUESTA PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 (1 DE ABRIL 2020)
- 4.18 PRIMERA CARTA CANNON DE ARRENDAMIENTO 20 MARZO 2020
- 4.19 SEGUNDA CARTA RESTAURANTE TOMBELELE ABRIL 2020 SOLICITANDO CONGELACION ARRENDAMIENTO
- 4.20 SEGUNDA RESPUESTA TOMBELELE PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 SEGUNDA PROPUESTA 3 (3 DE ABRIL 2020)
- 4.21 TERCERA CARTA RESTAURANTE TOMBELELE MAYO 15 2020 CONTINGENCIA COVID
- 4.22 TERCERA RESPUESTA TOMBELELE PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 28 MAYO 2020
- 4.23 CARTA TOMBELELE 28 DE MAYO DE 2020
- 4.24 QUINTA ENTREGA PROPIEDAD 2020
- 4.25 CARTA ENTREGA CASA GRANADA 17 JUNIO 2020
- 4.26 RESPUESTA ACTA DE ENTREGA CASA GRANADA
- 4.27 SOLICITUD ARREGLO DE DAÑOS ENERO 21 2020

• **TESTIMONIALES**

ANEXOS

- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad TOMBELELE S.A.S., en el cual se refleja la disolución y liquidación de la misma.
- Poder debidamente conferido y aceptado.
- Los relacionados en el acápite de pruebas documentales.

AUTORIZACIÓN DEPENDENCIA JUDICIAL

Designo como DEPENDIENTE JUDICIAL a la señora DANIELA MEDINA VALLEJO, identificada con cédula de

NOTIFICACIONES

Demandante

- En la dirección que se suministró en el libelo genitor, es decir en la carrera 83 C No. 14 - 36 de Cali, correo electrónico: casagranadareal@hotmail.com.

Demandados

- La sociedad demandada **BIENES RACINES S.A.S.**, en la Calle 15 AN No. 9 N - 32 de Cali, correo electrónico dracines@c21racines.com y gerencia@c21racines.com.
- La señora **SANDRA NAYIBE NIÑO GRANOBLES** <<arrendataria>>, en la Calle 58 N No. 5 BN – 75 Apto 1004-6 de Cali, correo electrónico: sngg@hotmail.com.
- El señor **JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA** <<deudor solidario>>, en la Calle 58 N No. 5 BN – 75 Apto 1004-6 de Cali, correos electrónicos: tombebele@gmail.com y jaimedelgado@aldiarealstate.com.
- El señor **JAIME ANDRÉS DELGADO TARAZONA**, en la siguiente dirección electrónica: jdelgado1982@gmail.com

El suscrito

En la calle 5 oeste No.27-20 B/ Los cristales de Santiago de Cali o en las siguientes direcciones electrónicas: amarilesdiazdiego@hotmail.com – abogadosamariles@gmail.com

Atentamente,

Diego Fernando Amariles Díaz.
C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.

Contestación de demanda - Radicación No.04-2021-0005-00.

AMARILES ABOGADOS <amarilesabogados@hotmail.com>

Mar 31/05/2022 2:35 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial Saludo,

En calidad de apoderado judicial de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<demandados>>, remito a través del presente correo la respectiva contestación de la demanda y proposición de excepciones, por tanto, ruego el **favor de no tener en cuenta la contestación que envié el pasado 27 de mayo de 2022 a las 4:26 p.m. al correo institucional del Juzgado 4 Civil del Circuito de Cali**, ya que al estar en término para contestar la misma, realice unas modificaciones a la citada contestación, por consiguiente, solicito se tenga en cuenta la contestación que ahora presento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Diego Fernando Amariles Díaz.
C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.

Santiago de Cali, julio 15 de 2020

Señora
LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL
La Ciudad

**REFERENCIA: ENTREGA LLAVES INMUEBLE UBICADO EN CALLE 15 NORTE NUMERO 8N
39/ CALLE 15NORTE AVENIDA 8 39 GRANADA**

DAVID RACINES FRANCO identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma actuando en calidad de Director Operativo de Century 21 Racines, de manera respetuosa me dirijo a usted con el fin de notificarle lo siguiente:

Estamos haciendo entrega de las llaves del inmueble citado en referencia.

Agradezco de ante mano su amable atención.

Atentamente,



DAVID RACINES FRANCO
Director de Operaciones
Century 21 Racines.

Cali Julio 15/2020. Hora. 11:15 am.

les manifiesto que una vez inspeccionado el inmueble, el mismo se encuentra en condiciones deplorables, en comparación a como yo se los entregue a ustedes, incluso se hicieron cambios estructurales que como ustedes saben no fueron autorizados por mí, fuera de eso faltan los equipos, luces, lámparas cables eléctricos etc, razón por la cual no puedo recibir el inmueble en estas condiciones hasta tanto se hagan las reparaciones correspondientes. El inmueble hasta la entrega formal sigue bajo su responsabilidad y por ende ustedes asumen los riesgos frente al mismo, sobre todo el hurto, NO recibo las llaves y quedo a la espera de la reunión solicitada por

CENTURY 21 Racines, opera como una Franquicia del Sistema CENTURY 21® en Colombia y es una OFICINA DE PROPIEDAD Y OPERACIÓN INDEPENDIENTE, por lo tanto y de acuerdo con los términos del Contrato de Franquicia suscrita, la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato es de responsabilidad única y exclusiva de CENTURY21 Racines Calle 15 AN No. 9N -32 PBX 374 7000

mi abogado, para intentar llegar a un arreglo, so pero de tener que iniciar acciones judiciales en contra de vos.

Atte.  31.980.05Jabr

Cali, Agosto 16 de 2017

Señor(a)

NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE

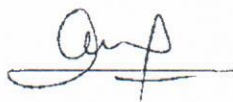
Estimado Arrendatario

A continuación nos permitimos solicitarles de la manera más atenta tener en cuenta algunas recomendaciones que nos ayudaran a presentar el buen manejo del inmueble arrendado por Usted.

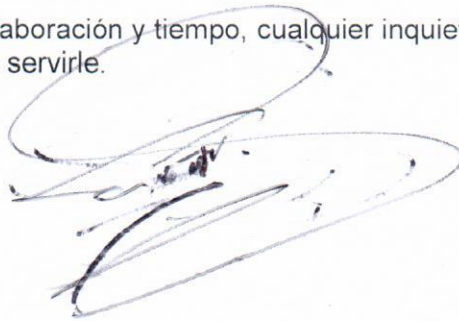
- ✓ Los servicios públicos que no le correspondan al arrendatario, se solicita enviar el recibo cancelado al correo soporte21racines.com
- ✓ Los descuentos se efectúan los 5 primeros días calendario de cada mes en nuestras oficinas.
- ✓ Los prediales tanto del inmueble como del garaje y depósito, se deben hacer llegar vía correo electrónico oportunamente para efectuar su cancelación y evitar moras innecesarias.
- ✓ En cuanto a las citaciones a las asambleas de copropietarios, se debe dar aviso a para proceder a enviar un delegado y así evitar sanciones por inasistencia.
- ✓ Para servicio al cliente por favor comunicarse a nuestro PBX 374 7000 EXT 1004 Diana Quijano: soporte@c21racines.com.

De antemano muchas gracias por su colaboración y tiempo, cualquier inquietud o dude en comunicarse con nosotros estamos para servirle.

Atentamente,



GLADYS GONZALEZ G.
Directora Comercial



10 Mayo 2018.

CA728

Señores

Century 21 Racun
L.C

Por medio de la presente autorizo a la inmobiliaria para que atienda la solicitud de arreglo o reparación de 2 nuevas goteras que con las fuertes lluvias que han caído en Cali durante todos los días continuos desde la solicitud de reparación en la Calle 15 North # 80. 39, no se ha podido subir al techo por peligro de hacer daños mayores. Solicitud hecha el día (2 de Mayo de 2018). Por el inquilino.

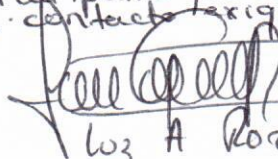
Me acopo al contrato de mandato donde reza que en un caso como el presente puede la inmobiliaria o la dueña realizar los trabajos necesarios, yo no puedo en el momento atender este llamado personalmente, por lo que "Autorizo" para que la inmobiliaria proceda teniendo en cuenta que estoy con el tiempo prudencial para atender dicho caso.

Con esta carta "Autorizo" a la inmobiliaria y no aceptaré ninguna intervención que el inquilino desee hacer en techos de esta propiedad pues con el correo q' envie el día de ayer explique que los techos están empapados de agua y es contraproducente subir al techo, si hoy daños mayores o el inquilino interviene, al asomiso cualquier costo por los resultados negativos q' pueda tener de aquí en adelante el techo de la casa.


Como uds saben ya llevamos mas de 4 mes con fuertes lluvias exageradas en la ciudad de Cali.

Pido den aviso cuanto antes al inquilino, para evitar malos entendidos con ellos, ya que siempre exigen q' al mismo día o al otro de solicitudes les reparen.

Espero que la inmobiliaria me de reporte del valor de Reparaciones. Favor verificar cuales son las necesidades, recordar que hoy una humedad en la parte de arriba del patio que viene del vecino hotel JJ o enseguida q' la inmobiliaria este en contacto exigiendo arreglo, esta humedad afecta la casa, pero el daño viene del vecino. (hace mas o menos 20 dias la inmobiliaria se comprometo a enviar cartas y erigir arreglos la dueña Luz A Rodriguez -> espera respuesta de la inmobiliaria que Administradora tra.)


Luz A Rodriguez
Propietaria

P.D. favor no enviar a Josto Pajo


Fecha 10-05-18

Dalfaris Gallo-



Camara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE CANCELACIÓN
Fecha expedición: 21/11/2021 12:11:27 pm

Recibo No. 8275434, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821MNF7PL

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

CERTIFICA

NOMBRE :TOMBELELE S.A.S.
MATRICULA : 994024-16
Nit.:901107125 - 1

CERTIFICA

Por documento privado del 15 de agosto de 2017 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2017 con el No. 13357 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada TOMBELELE S.A.S.

CERTIFICA

Por Acta No. 1 del 08 de junio de 2020 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de julio de 2020 con el No. 8537 del Libro IX ,LA Sociedad FUE DECLARADA DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION

CERTIFICA

Por Acta No. 1 del 08 de junio de 2020, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de julio de 2020 con el No. 8538 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LIQUIDADADOR PRINCIPAL	JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA	C.C.94399698

CERTIFICA

Por ACTA No. 2 del 23 de septiembre de 2021 Asamblea General De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2021 con el No. 17862 del Libro IX ,LA SOCIEDAD FUE LIQUIDADADA.

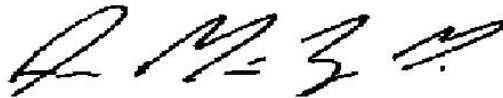
Recibo No. 8275434, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821MNFTPL

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

CERTIFICA

QUE POR LO ANTERIOR FUE CANCELADA SU MATRICULA MERCANTIL NÚMERO 994024-16



Doctor:
Ramiro Elías Polo Crispino.
Juez Cuarto Civil del Circuito de Santiago de Cali.
jo4cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref. Contestación de demanda y proposición de excepciones¹.

Proceso: Declarativo <<verbal>>.
Demandante: Luz Adíela Rodríguez Aristizabal.
Demandados: Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.
Radicación: 76001-3103-004-2021-00005-00.

En calidad de apoderado judicial de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona² <<demandados>>, informo que la parte demandante el 28 de abril de 2022 remitió a las direcciones electrónicas de cada uno de mis poderdantes la notificación personal de esta demanda en los términos que trata el art.8 del Decreto 806 de 2020³, por tanto, al encontrarme en el momento oportuno para el ejercicio de contradicción procedo a contestar la misma previo conteo de los términos procesales.

- Computo de términos <<20 días hábiles que comienzan a contarse en la forma prevista por el art.8 del Decreto 806 de 2020>>: Como se indicó en el párrafo anterior el mandatario judicial de la parte demandante, el **28 de abril de 2022** remitió a las direcciones electrónicas de cada uno de mis poderdantes la notificación de esta demanda, por consiguiente, el término comenzó a correr de la siguiente manera: 29 de abril, 2 <<dos días hábiles siguientes al envío del mensaje>>, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27 y 31 de mayo de 2022 <<20 días hábiles>>.



A continuación, contestaré la demanda en el mismo orden propuesto por el extremo litigante:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A CADA HECHO (Numeral 2º del art.96 del C.G.P.)

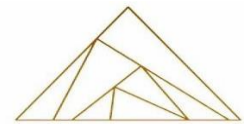
PRIMERO: Lo manifestado en este hecho NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, por cuanto, lo ahí consignado se trata de la etapa pre-contractual que se gestó únicamente entre la demandante y la sociedad Bienes Racines S.A.S., concerniente a la celebración de un negocio jurídico –mandato- del cual son ajenos mis poderdantes como quiera que lo ahí pactado atañe solamente a quienes intervienen en esa fuente de obligaciones - art.1494 del Código Civil-, es decir a las partes que se adhieren o vinculan al mismo, adicionalmente, si bien se acreditó la existencia del mandato en comento, lo cierto es que no existe prueba que acredite lo depositado en este hecho incumpliendo así el extremo activo con lo previsto en el art.167 del C.G.P.

SEGUNDO: NO LES CONSTA a mis mandantes debido a que lo aquí expresado involucra exclusivamente a la demandante con la empresa demandada respecto a la posible celebración de algún contrato entre estos, desconociéndose si existe algún seguro o no que respalde o garantice ese vínculo contractual, el cual en

¹ Art.96 de la Ley 1564 de 2012.

² Manifestación que se menciona en el respectivo derecho de postulación y/o poder.

³ “...La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación...” (negrilla fuera del texto original).

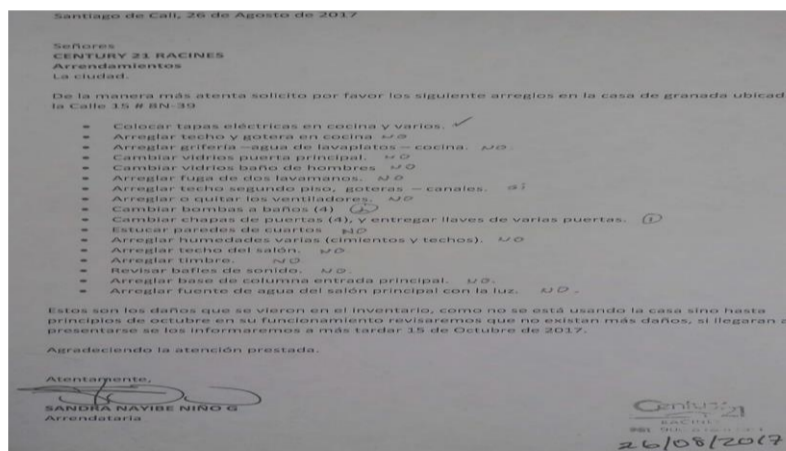


AMARILES
ABOGADOS

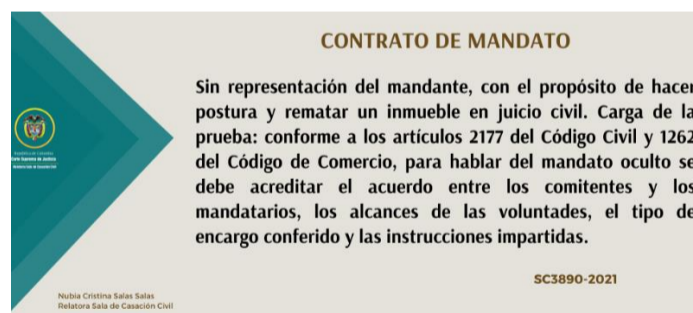
caso de existirlo deberá la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, desplegar las actuaciones correspondientes en aras de lograr tal fin.

TERCERO: NO ES CIERTO en cuanto a que ahí se advierte que “... la casa estaba como nueva...”, argumento que se cae de su propio peso debido a que dicha manifestación en primer lugar **no cuenta con acervo probatorio que así lo acredite**⁴ constituyéndose en un dicho de paso, además, desde ya advierto que mis poderdantes <<arrendatarios>> se vieron en la obligación de realizar distintas reparaciones urgentes para solucionar las múltiples fallas que presentaba el inmueble –a fin de tener su negocio comercial TOMBELELE S.A.S. en correcto estado para sus clientes- para tal efecto se anexan como contrargumento de lo aquí consignado las pruebas documentales <<fotografías y videos que demuestran y dan fe de ello>>.

En segundo lugar, nótese su señoría que apenas iniciando el contrato de arrendamiento que suscribieron mis poderdantes, el **26 de agosto de 2017**, se remitió carta al arrendador –con quien existe una obligación al respecto-informándole las diversas fallas que presentaba el inmueble dado en arriendo, por consiguiente, para nada es cierto que el bien se hallaba en perfectas condiciones como lo exhibe el extremo activo, incluso la misma propietaria se enteró oportunamente de esos problemas locativos –al ser informada por la empresa arrendadora- y aceptó esas reparaciones.



CUARTO: NO LES CONSTA a mis prohijados las condiciones, términos y cláusulas que se pactarían en el negocio jurídico que en este hecho se expone –contrato de mandato- desconociéndose el acuerdo en que llegaron al respecto la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal y la empresa Bienes Racines S.A.S.



QUINTO: NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona que la demandante le entregara a la sociedad comercial aquí demandada dos (2) inmuebles distintos al ubicado en la calle 15N No. 8N–39 de este municipio, siendo este último el bien objeto del contrato de arrendamiento censurado.

SEXTO: Es cierto que entre la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal <<comitente o mandante>> y la empresa Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>>, celebraron y se obligaron recíprocamente al suscribir un contrato de mandato⁵ para la administración del inmueble ubicado en la calle 15N No. 8N–39 de este municipio, tal como se observa de las pruebas aportadas por el extremo activo.

⁴ Manifestación que se realiza al desconocerse prueba alguna de la parte actora mediante la cual se hubiera dejado constancia del estado del bien, ya que no se adjuntó algún inventario de entrega del mismo a Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>>, para así considerar el estado en perfectas condiciones como lo pretende el extremo activo.

⁵ Art.2142 y siguientes del Código Civil, en armonía del art.1626 y siguientes del Código de comercio.



AMARILES
ABOGADOS

En ese contexto, no puede pasarse por alto que en este hecho se manifestó contundentemente que “[a]l tratarse de un **mandato sin representación** es indiscutible que si la inmobiliaria por tener la administración del inmueble, si lo lograba arrendar, **entre la PROPIETARIA y los arrendatarios no habría relación contractual, por lo que, para efectos de exigir una eventual restitución de inmueble arrendado por incumplimiento contractual, la única legitimada era la inmobiliaria.**

Igualmente, que era obligación de la inmobiliaria cumplir con las obligaciones adquiridas en el contrato con la mandante” (Parte en negrilla y subrayado fuera de texto).

RACINES

Century 21
RACINES

CONTRATO DE MANDATO PARA ADMINISTRACION DE INMUEBLES PARA ARRENDAR

IDENTIFICACION DE LAS PARTES:

MANDANTE: Juz. Adria Rodriguez Acosta
C.C. o NIT: 91 950 022 DE _____
MANDANTE: _____ DE _____
C.C. o NIT: _____ DE _____
REPRESENTANTE LEGAL: _____ DE _____
C.C. o NIT: _____ DE _____
PODERADO DEL MANDANTE: _____ DE _____
C.C. o NIT: _____ DE _____

MANDATARIA:
BIENES RACINES S.A.S. - NIT 900.818.418-1
REPRESENTANTE LEGAL: SANTIAGO RACINES FERNANDEZ C.C. 94.051.419
MATRICULA DE ARRENDADOR No. 020-12

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE:

tipo de inmueble: Apartamento _____ Casa Local _____ Oficina _____ Bodega _____ Otro _____
destino del inmueble: Vivienda _____ Comercial
sección inmueble Consignado: Calle 15B # 34 3/2 PARQUE
depósito(s) _____ Número(s) _____ Depósito(s) _____ Número(s) _____
matrícula(s) inmobiliaria(s): _____
inmueble parqueadero (s): _____ Del depósito (s): _____
servicios Públicos: Agua _____ Luz _____ Gas _____ Otro(s) _____
teléfonos Telefónicos: _____
observaciones: _____

DEROS DEL INMUEBLE. Los que están descritos y especificados en la última escritura de referencia del inmueble

VALOR CANON PROMOCIÓN: 3.700.000 (Sin incluir cuota de administración)

inmueble comercial incremento anual IPC + _____ PUNTOS

Así entonces, queda demostrado que mis poderdantes no tienen obligación y/o prestación alguna para con la propietaria del inmueble quien le **confió** dicho bien para la administración del mismo a la empresa Bienes Racines S.A.S. <<Century 21>>, sociedad con quien los señores Sandra Nayibe Niño Granobles (arrendataria), Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona (deudores solidarios) celebraron un contrato de arrendamiento de local comercial, de ahí que, es más que evidente que el mandato aquí cuestionado genera obligaciones recíprocas o bilaterales tan sólo por quienes ahí figuran como partes en ese vínculo contractual, por ende, no es admisible a todas luces trasladar alguna responsabilidad o culpa a mis clientes quienes por cierto han obrado en el marco de la buena fe con el deber objetivo de cuidado y diligencia, de ahí que cualquier culpa, responsabilidad, incumplimiento o daño alegado deberá encausarse o dirigirse contra la sociedad mandataria.

Ahora bien, en ese escenario debe decirse que entre Bienes Racines S.A.S. <<arrendadora>> y mis poderdantes <<arrendataria y deudores solidarios>>, en ningún momento existió inconveniente, impases, malos entendidos o problemas que generaran malestar e incumplimiento en la relación contractual que suscribieron –contrato de arrendamiento-, todo lo contrario, ambas partes actuaron armónicamente según se desprende de las misivas y cruces de correos electrónicos que se remitían para atender cualquier situación relativa al inmueble objeto del citado contrato e inclusive se aceptó que a la arrendataria le fueron descontados ciertos valores de los cánones de arrendamiento por concepto de reparaciones locativas a la vivienda en que se vio obligada a ejecutar para la prestación y funcionamiento adecuado de su establecimiento de comercio que ahí operó como lo era TOMBELELE S.A.S al ser un lugar de recreación infantil reconocido como el “CASTILLO DE LA DIRVERSIÓN”.

En ese orden, no está demás recalcar que TOMBELELE S.A.S., identificada con NIT. 901107125-1, se trataba de un lugar de recreación para niños y restaurante, siendo con ocasión a la pandemia por COVID-19, perjudicado con las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para la protección de los mismos, factor que impidió la concurrencia de clientes al local comercial y lo que derivó en la disolución y liquidación de esa sociedad comercial.

SÉPTIMO: NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona al desconocer si existían otros interesados con el ánimo de tomar en arriendo el aludido bien.

OCTAVO: NO LES CONSTA a mis poderdantes lo aquí manifestado al desconocerse la finalidad y el motivo por el cual la demandante no deseaba saber quiénes serían los arrendatarios y que a su vez estos supieran que ella era la propietaria del bien objeto del contrato de arrendamiento de local comercial, pues en gracia de discusión tal situación nada tiene que ver o interesa a la demanda la cual surge ante los inconvenientes que afloran del mandato que celebró con la empresa demandada y que no puede trasladarse alguna



AMARILES
ABOGADOS

responsabilidad al contrato de arrendamiento que celebraron los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, al ser la actora ajena a dicho vínculo contractual.

NOVENO: Es parcialmente cierto en cuanto a que en el contrato de arrendamiento⁶ quedó claramente consignado que Sandra Nayibe Niño Granobles, era la arrendataria y los señores Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona serían los deudores solidarios.



Sin embargo, debe dejarse en claro que mis mandantes al conocer a la propietaria del inmueble dado en arrendamiento llegaron con ella a un acuerdo verbal frente a la tenencia de los elementos, equipos e insumos que en este hecho se mencionan –los cuales se encontraban en el interior de la vivienda y eran propiedad de ella-, quien ahora no puede desconocer ni controvertir mediante esta demanda lo que se pactó al respecto, lo cual en gracia de discusión se encuentra respaldado en el acta de inventario⁷ de entrega y demás pruebas documentales donde se acredita sin incurrir en elucubración alguna las condiciones y el estado de los mismos, tanto es así que para utilizarlos se hizo necesario repararlos, máxime que el acuerdo de voluntades que existió nace de la súplica que hizo la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal a mis representados, quien pidió colaboración con dichos objetos y ante esa situación los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona aceptaron ello.

Ahora bien, para mayor ilustración de lo antes expuesto debe decirse que lo correspondiente a las máquinas de luces, el cielo estrellado y las cámaras de videos se acordó que estos quedarían a nombre de mis poderdantes siempre y cuando asumieran un monto más elevado por concepto del canon arrendamiento según sugirió la arrendadora, el cual inicialmente era de 6.500.000 y en últimas quedó en 7.000.000, cancelando de esa manera tales elementos, lo que no representó inconveniente alguno y por ende se convalidó y aceptó, por tanto, no había lugar a devolución alguna de dichos objetos –lo que de igual manera aconteció-, circunstancia que desde ya se advierte será confrontada en el respectivo interrogatorio tanto a la demandante como al representante legal o quien haga sus veces de Bienes Racines S.A.S., al no existir prueba documental donde se de fe de este escenario, máxime que al ser esos equipos de la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, era lógico que el acuerdo –venta de equipos-se celebraría únicamente con ella sin que tal aspecto tenga injerencia alguna en el contrato de arrendamiento que mis representados suscribieron.

DÉCIMO: Es parcialmente cierto al ser una transcripción de lo establecido en el mencionado contrato de arrendamiento, no obstante, se hará hincapié en los siguientes argumentos a fin de que su Señoría tenga alcance REAL y JUSTO de los sucesos que trascurrieron en vigencia del aludido contrato de arrendamiento, ya que lo consignado en el libelo genitor va en contravía de la verdad y del principio de la buena fe.

- Sea lo primero advertir que, las cláusulas que citó la parte demandante no pueden ser observadas de forma individual o independiente como lo hace el extremo activo frente a lo pactado en el citado contrato de arrendamiento, el cual se reitera únicamente obliga a quienes suscriben el mismo –arrendador, arrendataria y deudores solidarios-, en virtud de que estos son parte del citado negocio jurídico el cual debe ser visto en un sólo sentido respecto el efecto de las obligaciones que emanan de ese vínculo contractual tal como lo establece el art.1602 del Código Civil –los contratos son ley para las partes-.

⁶ Ver contrato de arrendamiento de local comercial suscrito el **8 de agosto de 2017** entre la empresa Bienes Racines S.A.S. <<arrendador>>, Sandra Nayibe Niño Granobles <<arrendataria>> y los señores Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<deudores solidarios>>.

⁷ Ver prueba correspondiente al inventario de entrega de inmueble que hace el arrendador a la arrendataria.

- En segunda medida, debe decirse que en la cláusula décima tercera del contrato de arrendamiento en comento, se indicó que el inmueble se recibió en buen estado de servicio, circunstancia que fue convalidada tal como ahí quedó plasmado, ya que el bien se encontraba en regulares condiciones de servicio, no obstante, debe dejarse de forma CLARA que de la primera revisión que se hizo al mencionado bien no fueron detectadas las inconsistencias que sufría la vivienda –*lo cual es lógico*-, pese a ello, cabe advertir que los problemas aquí suscitados surgen cuando ya se ocupa y frecuenta el mismo, detectándose múltiples fallas –*filtraciones de agua, mal estado de los baños, humedades, puertas dañadas, etc*- lo que conllevó a mis poderdantes a realizar las diferentes reparaciones locativas pertinentes en aras de que su negocio comercial no se viera afectado.
- En esa tónica, es necesario precisar que mis poderdantes en cumplimiento de la misma cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento, realizaron las reparaciones locativas bajo la autorización, el consentimiento (*numeral 2º del art.1502 C.C.*) y aquiescencia del arrendador –*al enterarse de los daños que existían*-, quien de hecho aceptó descontar el valor de algunos cánones de arrendamiento por los gastos que efectuaron mis mandantes con el ánimo de solucionar tantas fallas que presentaba el inmueble y que se requerían de una u otra manera para garantizar el buen servicio de su negocio comercial, aspecto que se encuentra respaldado en el cruce de correos electrónicos con la empresa Bienes Racines S.A.S., situación que también se confrontará en el interrogatorio de parte que se le realizará a esa sociedad comercial.

Es más, desde el inicio del contrato de arrendamiento se presentaron diversas situaciones las cuales se describen a continuación:

a) Al siguiente día de recibido el inmueble se envió un documento a la empresa arrendadora –*primera carta de solicitud de arreglos*- a fin de que realizara los arreglos por los daños observados –*cumpliendo así con lo establecido en el contrato y por la ley*-.

En esa carta se envió un reporte de los daños de los cuales sólo tres (3) fueron solucionados en su totalidad y uno (1) parcial de los diecisiete (17) daños reportados.

No.	Daño	Arreglos Century
1	Colocar Tapas Eléctricas en cocina y varios	Si
2	Arreglar Techo y gotera en cocina	No
3	Arreglar Grifería agua de lavaplatos cocina	No
4	Cambiar Vidrio Puerta Principal	Si
5	Cambiar Vidrios Baño de Hombre	No
6	Arreglar fuga de dos lavamanos	No
7	Arreglar techo segundo piso goteras y canales	si
8	Arreglar o quitar ventiladores	No
9	Cambiar bombas de baños (4)	Sólo uno
10	Cambiar chapas y entregar llaves de varias puestas	No
11	Estucar paredes de cuartos	No
12	Arreglar humedades varias (cimientos y techos)	No
13	Arreglar techo del salón	No
14	Arreglar timbre	No
15	Revisar Baffles de Sonido	No
16	Arreglar base de columna entrada principal	No
17	Arreglar fuente de agua con la luz del salón principal	No

b) Por otro lado, cabe advertir que al iniciar la negociación del contrato de arrendamiento –*etapa pre-contractual*- se acordó realizar un incremento del canon de arrendamiento de 6.500.000 a 7.000.000, para así entregar a mis mandantes un sistema luces y cámaras, el cual al traer el técnico que la misma demandante recomendó, este informó el mal estado de los mismos, ya que no se encontraban funcionando como lo manifiesta el extremo litigante –*hecho noveno*-, lo cual conllevó a que mis representados incurrieran en unos gastos que se suponía estarían cubiertos con el incremento del canon de arrendamiento, por lo cual se solicitó restablecer con el aludido contrato el valor inicial a lo cual nunca se recibió respuesta (*ver archivo 2017 - Acta de revisión sistema de luces y cámaras*).

c) Posteriormente teniendo en cuenta que la casa no cumplía las características dichas por la propietaria en esta demanda, se solicitó al arrendador –*competente para atender esta solicitud*- volver al canon de arrendamiento de 6.500.00, y hasta que no se aclarara la situación inicialmente acordada no se devolverían las lámparas a lo cual la propietaria se negó, y fue la inmobiliaria Century 21 quien intervino, siendo ellos quienes asumieron el pago de la cantidad invertida en la adecuación de luces y cámaras para así entregar las lámparas (ver archivo carta lámparas).

d) De igual forma, desde el inicio del mencionado contrato de arrendamiento a la empresa arrendadora se le comentó cual era el objetivo del negocio y las modificaciones que se iban a realizar al inmueble dado en arrendamiento, siendo mis mandantes lo suficientemente claros en este aspecto, para evitar futuros inconvenientes –*como el que ahora llama la atención y que proviene de la propietaria del bien*-, a la cual Bienes Racines S.A.S., no colocó objeción ni prohibición expresa alguna, además las modificaciones realizadas fueron de pintura, sin afectar estructura de la casa como se ve en foto, las goteras no tiene nada de relación con la pintura, que en todo caso de dejó en mejores condiciones al que se recibió.



- Para el año 2018 continuaron los inconvenientes o fallas que presentaba el inmueble, como lo eran las goteras que existían en la casa (ver carpeta de 2018 donde están los videos), para tal efecto en el mes de marzo de 2018, se envió un video informando detalladamente el mal estado del techo, por lo que el 4 de abril de esa anualidad realizaron una visita la inmobiliaria junto con la propietaria donde se le advirtió el peligro de las cenefas de yeso ante la posible inminente caída al encontrarse sueltas, pero la propietaria se fue reticente al respecto y al día siguiente debido a otro aguacero se desprendió la cenefa causando daños (Ver video goteras con daño grave del 2018).


- La propietaria al ver las goteras y ver la ubicación de los aires acondicionados respondió que no iba a realizar esos arreglos porque estos eran causados por las condensadores de los aires, por lo cual visitó el inmueble en cuatro (4) ocasiones diferentes llevando inicialmente un maestro de obra y terminando con un arquitecto, ya que quería que le contestaran que el daño era provocado por los aires, pero en ninguno de los casos logró determinar que en efecto ello fuera así, ya que todos le explicaron –*sus trabajadores*- que los aires no tenían nada que ver con las goteras tal como se puede apreciar en las imágenes adjuntas, donde se evidencia que el aire acondicionado descansa sobre una viga no sobre el techo, además se reitera con ahínco la demandante no tiene pruebas que demuestre el supuesto de hecho aquí alegado.



Como no fue posible dar solución a los problemas de goteras fue necesario realizar arreglos urgentes por cuenta de mis poderdantes debido al estado de los daños, pero sólo fue posible arreglar una parte de las goteras ya que el daño era mayor –*al presentarse en varias zonas de la vivienda*-, dando solución a las goteras más críticas, además, existía una situación grave de humedad causada por el inmueble vecino a la que NUNCA se dio solución, siendo necesario realizar trabajos de pintura para poder mantener una buena

aparición de esa pared (Ver videos en carpetas de 2018 videos de goteras, compra de tejas y estado del techo).

Cruce de correos:

 **Tombelele Tombelele** <tombelele@gmail.com> jue, 5 abr 2018, 00:12 ☆ ↶ ⋮
para Dalfaris ▾

Cordial saludo,

Los daños han sido reportados desde ya hace largo tiempo, pero no han sido tenidos en cuenta por ustedes y las goteras se evidencian desde la entrega del inmueble y en los videos tomados desde el 1 día que recibimos el inmueble, lo cual esta bien documentado en el inventario y en los videos realizados, los daños se incrementaron con el tiempo, al punto que no podemos funcionar para el fin que se nos fue arrendado, por lo cual se solicita realizar los arreglos de forma inmediata para poder operar el restaurante ya que como ustedes lo evidenciaron es imposible abrir al publico, lo cual nos lleva a perjuicios grandes, en caso de no ser solucionado en esta semana procederemos al arreglo y se enviaron las facturas correspondientes a este arreglo ya que no podemos perjudicarnos por mas tiempo.


El día de hoy no asistieron a la cita programada a las 3 pm y no nos avisaron que la cancelaron, lo cual no me parece bien. Por lo cual les solicito se nos preste la atención debida y nos valoren como clientes y arrendatarios.

Cordialmente,

SANDRA NIÑO
JAIME DELGADO

Respuesta al correo del 5 de abril de 2018

RESPUESTA NOTIFICACIÓN DE GOTERAS importantes documentos x ✕ 🖨️ 📧

 **Dalfaris Gallo** <contratos@c21racines.com> 4 abr 2018, 18:50 ☆ ↶ ⋮
para mí, snng ▾

Estimada Arrendataria,

Debo informarle que estamos tramitando su solicitud con la urgencia debida, adicional debemos indicar que para cada solicitud hay un termino interno con el fin de dar una respuesta rápida y congruente a las solicitudes. Es necesario indicar que cualquier intervención por parte de ustedes como arrendatarios, a las goteras o techo lo hacen bajo su responsabilidad y esto podría llegar a agravar la situación.


Así las cosas el área de reparaciones, se encuentra a la espera del informe del contratista para valorar y poder proceder según las indicaciones de la propietaria con el fin de realizar a hacer las adecuaciones y reparaciones que se estimen necesarias, se requiere que los techos no estén mojados ya que en caso contrario el daño podría ser mayor.

Cualquier inquietud con gusto le sera tendida.

Atentamente

DA LFARIS GALLO

Correo enviado el 17 de mayo 2018, aun en espera de respuesta

 **Tombelele Tombelele** <tombelele@gmail.com> jue, 17 may 2018, 13:18
para Dalfaris, snng ▾

Cordial saludo.


Esperamos hasta el sábado no podemos alargar más esta situación.

Cordialmente

Sandra Niño
Arrendataria

Respuesta correo del 17 de mayo 2018

COTIZACIÓN RECIBIDA importantes documentos x ✕ 🖨️


 **Dalfaris Gallo** <contratos@c21racines.com> jue, 17 may 2018, 12:55 ☆ ↶
para mí, snng ▾

Cordial saludo,

Informamos que ya hemos recibido la cotización que se hizo el día 11 de mayo, en Casa Granada, estamos esperando la respuesta de la propietaria para así proceder.

Cualquier inquietud con gusto les sera atendida.

Correo 22 de mayo 2018, aún sin lograr que realicen arreglos de goteras

 **Tombelele Tombelele** <tombelele@gmail.com> mar, 22 may 2018, 15:28 ☆ ↶ ⋮
para Dalfaris ▾

Cordial saludo,

El día sábado 19 de mayo sostuvimos conversación con el Sr. Santiago Racines, quien nos confirmo que en el momento no cuenta con el personal idóneo para realizar los arreglos de las goteras, techos y demás daños provocados por las mismas, ya que las personas que fueron a ver los problemas de techo por parte de ustedes no cuentan con el tiempo para iniciar este trabajo, por lo cual nosotros realizaremos los arreglos pertinentes para solucionar estos problemas que nos aquejan desde hace mas de 3 meses, ya que hemos esperado lo suficiente para que ustedes lo arreglen y no les ha sido posible. una vez realizados les enviaremos las cuentas de cobro respectivas y se descontara del canon de arrendamiento como ya lo habíamos conversado.

Cordialmente,

Sandra Niño
Arrendataria

—
TOMBELELE S.A.S
CEL. 3113699792

Respuesta al correo del 22 de mayo 2018



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng ▾

22 may 2018, 11:52 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Nos permitimos solicitar cotización bien detallada de lo que harían las personas que ustedes contratarían para el arreglo de la goteras, cabe resaltar que ya uno de nuestros contratistas hizo una por \$1.800.000 cogiendo las goteras y dando 9 meses de garantía.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

e) Para el mes de enero de 2019 reaparece nuevamente la humedad de la pared de la parte trasera de la casa como se puede observar o apreciar en el video correspondiente de esa fecha (se anexa prueba) debido a esto se le informó a la empresa arrendadora el 21 de enero de 2019 tal situación a lo cual la inmobiliaria respondió el 4 de febrero de esa anualidad lo siguiente:

El lun., 4 de feb. de 2019 a la(s) 10:34, Dalfaris Gallo (contratos@c21racines.com) escribió:

Buen día Sra. Sandra,

Solicitamos por favor y nos envíen soportes de los pagos realizados el cual se descontaron del canon, por el soporte que enviaron de la transacción se descontaron mas del 30%.

Cualquier inquietud con gusto le sera atendida.

Cordialmente,

El lun., 21 ene. 2019 a las 21:29, Tombelele Tombelele (<tombelele@gmail.com>) escribió:

Buenas tardes,

Ese daño está reportado desde de hace más de 12 meses y no lo han arreglado por lo tanto se realizará y se enviara a ustedes para el descuento. Tenemos por Ley autorización de descontar hasta el 30% del Canon en arreglos indispensables y no solucionados por ustedes en 30 días y ya pasaron más de 365 días.

Por lo tanto se realizará y se descontará.

Cordialmente,

f) En enero de 2020 se envió nuevamente una carta a la inmobiliaria arrendadora para el arreglo de las goteras que hasta la fecha no se habían solucionado en su totalidad (Ver carta solicitud de arreglo enero 21 de 2020).

g) En marzo de 2020 inició la contingencia y aislamiento obligatorio por COVID-19, desde ese momento mis poderdantes iniciaron conversaciones telefónicas con la empresa arrendadora, a quien se le remitió una carta en la cual solicitaron la suspensión del canon de arrendamiento hasta el momento de poder volver a ejecutar nuevamente las actividades de recreación infantil propias de su establecimiento TOMBELELE S.A.S. (ver 1er carta canon de arrendamiento de 2020 y ver 2da Carta del mes de abril 2020), quienes informaron a la propietaria de dichas misivas, ante lo cual la actora respondió que:

1. Para el mes de abril del 2020, que el inquilino cancele el 60% del valor total del canon.
 2. Para Mayo y junio del 2020 que se cancele el 40% del valor total del canon.
 3. Que los saldos de los cánones de los meses anteriores sean divididos equitativamente y cancelados entro los meses de Julio a diciembre
 4. En estas cuotas de Julio a diciembre les condono o exonero de intereses de mora.
- Ver carta 1er respuesta plan de contingencia Covid-19 1 de abril 2020.

h) El día 2 de abril de 2020, se envió una nueva carta al arrendador –competente para dirimir dicha situación- en la cual se manifestó que para el mes de marzo de esa anualidad en su mayoría el establecimiento de comercio estuvo cerrado y aun así mis poderdantes cancelaron la totalidad del canon de arrendamiento –encontrándose al día con sus obligaciones-, de esa manera se le expuso que no se estaba de acuerdo con la propuesta que efectuó la propietaria, ante lo cual Bienes Racines S.A.S., contestó tal cual lo siguiente: **“Es importante tener en cuenta que la cuarentena va según mandato del gobierno hasta el 13 de abril de 2020, lo demás son supuestos, sin embargo, estamos ofreciendo como ayuda personal al inquilino más de dos meses y medio para sub-sanar cualquier situación venidera. ... Estos acuerdos deben tener fecha de inicio y cierre, no podemos pretender anular acuerdos e iniciar otros, no tendría seriedad ni presentación, es un otro sí, que debe quedar anexo al contrato y darle así la formalidad que se busca al llegar a un acuerdo, de lo contrario sería malograr nuestro tiempo invertido en buscar puntos para solución. Así las cosas, estamos respondiendo positivamente a las solicitudes extras que presentó el inquilino dando viabilidad a la empresa Tombelele para continuar prestando sus servicios a la comunidad caleña.**

... En caso de estar de acuerdo con la propuesta de condonar los meses de abril y mayo más el 50% de Junio y el otro 50% cancelarlo de manera diferida entre los meses de Julio a octubre de 2020, por favor hacernos llegar

por escrito su aceptación y de esta manera hacerles llegar el otro sí que registré el acuerdo aquí planteado.” (Negrillas impuestas por el suscrito).

En este escenario, es indispensable para garantizar justicia en este pleito avizorar que el acuerdo antes descrito se aceptaría y realizaría siempre y cuando continuara la medida de suspensión de los establecimientos de comercio –medida adoptada por el Gobierno Nacional- y que en caso de ser así se llegarían a nuevos acuerdos con la arrendadora (ver carta 2da Respuesta Tombelele plan de contingencia).

i) Ahora bien, en el mes de mayo el Gobierno Nacional continuó con las restricciones para todos y en especial para los niños, por tanto, mis poderdantes enviaron una nueva carta el 15 de mayo de 2020, solicitando pagar la suma de 1.000.000 mensuales más los servicios públicos hasta que se obtuviera el permiso de abrir el establecimiento de comercio –demostrando así intención de continuar con el contrato y observándose el cumplimiento de las obligaciones propias de la arrendataria aun cuando no se tenían ingresos-, pero lastimosamente por conversaciones telefónicas y Chats la arrendadora informó que la propietaria no aceptaba nuevos acuerdos, por tal razón y en especial con fundamento en el Decreto Legislativo No.797 del 4 de junio de 2020 (Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de arrendamiento de locales comerciales, en el marco del Estado de Emergencia, Económica, Social y Ecológica de que trata el Decreto 637 del 6 de mayo de 2020), mis poderdantes le informaron a Bienes Racines S.A.S., que realizarían entrega del inmueble el día 15 de junio y por ende la terminación unilateral de ese vínculo contractual (ver literal (H) del contrato de arrendamiento) (Ver cuarta carta Tombelele de fecha 28 de mayo de 2020).

Es menester advertir que la solicitud de terminación unilateral obedecía a que primeramente al estado económico por el cual atravesaba TOMBELELE S.A.S., al ser un parque de recreación infantil donde también existe servicio de restaurante –ver objeto social de la empresa-, encontrándose de esa manera dentro del ámbito de aplicación y en vigencia de los arts.2 y 3 del Decreto 797 de 2020 << servicios de comida y Eventos de carácter público o privado que implicaban aglomeración de personas>>.

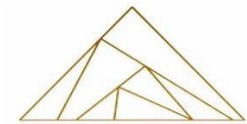
j) El 17 de junio de 2020, se realizó la entrega del inmueble a la arrendadora como era lo correcto, para tal efecto, vale destacar en primera instancia acudió una funcionaria de la inmobiliaria y posteriormente ingresó a la propiedad otro funcionario con la propietaria, sin que se realizara el debido protocolo de entrega, es así como se realizó un video de constancia de entrega de la propiedad (Ver video 2020 junio 16 entrega de la casa con la propietaria).

Así entonces, queda ampliamente ilustrado y demostrado que lo depositado en este hecho y en los siguientes no son ciertos y por tanto no pueden ser tenidos en cuenta como verdaderos al carecer de sustento que así lo acredite, obrando la actora de forma injusta con la interposición de esta demanda.

DÉCIMO PRIMERO: NO ES CIERTO que el inmueble objeto de arrendamiento se hubiera recibido de manera satisfactoria tal como lo hace ver el apoderado judicial del extremo activo, pues dicha manifestación se cae de su propio peso en virtud de que lo consignado en el acta de inventario de entrega –documento integral al contrato- se deja consignado de forma clara el estado del bien y todo lo que se desprende del mismo, circunstancia que no sólo está apoyada en el mencionado inventario sino también en las pruebas documentales que se anexan a esta contestación –fotografías y videos- que permiten con amplia claridad y facilidad determinar que lo aquí expresado por la parte demandante carece de verdad y por tanto incurre en mala fe en los términos del art.79 del C.G.P.

Adicionalmente, NO LES CONSTA a mis poderdantes que el inventario de entrega se hubiese puesto en conocimiento a la demandante tan sólo a finales del año 2018, pues como ya se ha dicho la obligación de la arrendataria únicamente era con la empresa arrendadora, por ende, la remisión del referido documento no demuestra algún incumplimiento por parte de mis prohijados, ya que ese envío le correspondía a Bienes Racines S.A.S.

DÉCIMO SEGUNDO: NO LES CONSTA a mis poderdantes, además lo descrito en este hecho no puede ser considerado como un incumplimiento por parte de la arrendataria y los deudores solidarios debido a que los dineros que alega la demandante deben ser asumidos por la empresa Bienes Racines S.A.S., en su calidad de mandataria, situación que debe dejarse despejada dado a que mis poderdantes no se encuentran llamados a responder por lo pactado en el contrato de mandato al no ser partes dentro del mismo ni mucho los efectos jurídicos que de este se desprenden se hacen extensivos a estos.



AMARILES
ABOGADOS

Ahora bien, en caso de algún presunto incumplimiento por parte de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, el mismo debe ser alegado por la sociedad comercial aquí demandada con quien se celebró el contrato de arrendamiento de local comercial, lo cual no aconteció ante la buena relación que siempre existió entre el arrendador y la arrendataria, tanto es así que se aceptó la culminación de forma unilateral de ese contrato sin inconveniente alguno ni controversia jurídica al respecto, lo que deja entrever de manera palmaria que mis poderdantes obraron en todo momento de manera justa y correcta a tal punto que el principal motivo que dio lugar a solicitar la terminación de ese vínculo contractual obedecía a las repercusiones de la pandemia por COVID-19, lo cual no se requiere demostrar al ser de conocimiento público que la misma afectó el comercio a nivel mundial y por ende a TOMBELELE S.A.S. (como se puede apreciar del estado financiero), cimentándose dicha solicitud en lo ordenado en el Decreto 579 de 2020 <<Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento>>⁸, en armonía del **art.3 del Decreto Legislativo 797 de 2020**⁹, donde inclusive Bienes Racines S.A.S., no exigió en ningún momento el cobro de la cláusula penal, cuando con esta demanda el extremo litigante reclama dicho aspecto siendo improcedente esa cobranza al no estar legitimado y mucho menos al encontrarse ya terminado el pluricitado contrato de arrendamiento.



NIT. 890.903.938-8

Empresa: TOMBELELE SAS
NIT: 901107125

Número de Cuenta: 82182711655
Tipo de cuenta: Ahorros

Fecha y Hora Actual: 31-05-2020 13:36:20
Fecha y Hora Consulta: 31-05-2020 13:36:19

Impreso por: 94399698

Saldo Efectivo Actual: \$0.00 Saldo en Canje Actual: \$0.00 Saldo Total Actual: \$0.00

FECHA	DESCRIPCIÓN	SUCURSAL/CANAL	REFERENCIA 1	REFERENCIA 2	DOCUMENTO	VALOR
2020/05/22	IVA CUOTA MANEJO SUC VIRT EMP	GRANADA CALI				-9.203.00
2020/05/22	CUOTA MANEJO SUC VIRT EMPRESA	GRANADA CALI				-18.021.41
2020/05/21	ABONO INTERESES AHORROS	GRANADA CALI				0.70
2020/05/12	CUOTA MANEJO TARJETA DEBITO	GRANADA CALI				-12.670.00
2020/05/12	4MIL GRAVAMEN MVTO FINANCIERO	GRANADA CALI				-50.68
2020/05/11	ABONO INTERESES AHORROS	GRANADA CALI				1.10

Por otra parte, la manifestación que en este hecho se hace frente a las lámparas –las cuales forman parte del inventario que hizo la arrendadora a la arrendataria- **NO ES CIERTO** y por tanto falso, debido a que en primera instancia no existe prueba que demuestre este supuesto fáctico, por tanto, dicha situación será confrontada en el interrogatorio de parte que se le hará a la demandante quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar la verdad y nada más que la verdad respecto a lo realmente acontecido con dicho elemento; en segunda medida, no puede ser tenido en cuenta lo aquí depositado debido a que la afirmación correspondiente a que la actora incurrió en préstamos para cancelar el valor que le fue pagado por las lámparas no está respaldado en algún elemento probatorio que demuestre que en efecto estos se llevaron a cabo y que ahora al no ser la etapa procesal oportuna no puede ser considerado.

DÉCIMO TERCERO: Es parcialmente cierto, pero previo a desarrollar el pronunciamiento de este supuesto fáctico debe decirse que lo aquí consignado es un argumento que genera confusión frente a los demás hechos que expone la parte demandante, teniendo en cuenta que en el inicio del contrato de arrendamiento el inmueble no se encontraba en óptimas condiciones o en un buen estado de servicio tal como se ha mencionado a lo largo y ancho de esta demanda, contradiciéndose de esa manera el extremo activo quien afirma contundentemente que el bien estaba perfecto, lo cual no es cierto pues si fuera así no hubiese existido razón para realizar todas las reparaciones que aquí se describen.

Bajo ese panorama, se hará reparo a cada uno de los literales en los cuales la actora advierte no haber aceptado ciertas reparaciones, ya que se insiste no es cierto lo ahí plasmado por la demandante:

- **E y F:** El vidrio del baño de los hombres no se entregó en buen estado como aquí se indica, como tampoco es verdad el “buen” estado en que se recibieron los lavamanos, prueba de ello se encuentra en las respectivas fotografías y videos –año 2017- y desde luego en el inventario que hizo la sociedad arrendadora a mis poderdantes, por tanto, su señoría se ruega sean revisadas dichas pruebas documentales pues a través de las mismas Usted se dará cuenta de primera mano del verdadero estado de dichos objetos, por consiguiente, lo acá manifestado es un actuar de mala fe por parte de la demandante.

⁸ Consultar el siguiente enlace: <https://www.unicentral.edu.co/hotcentral/abc-arrendamiento-durante-emergencia-covid-19#:~:text=5%3A%20%20decreto%20579%20de%20junio%20de%202020>

⁹ <https://www.ppulegal.com/covid/decreto-797-del-4-de-junio-de-2020/#:~:text=El%20Gobierno%20nacional%20expidid%3B%3%20el%20arrendamiento%20sobre%20locales%20comerciales>

- **J:** Inicialmente, se informa que todos los arreglos que se le hicieron a la vivienda eran puestos en conocimiento a la arrendadora y no a la propietaria, por tanto, dichas reparaciones se adelantaron bajo el consentimiento de quien se encontraba facultada para tal aspecto, esto es Bienes Racines S.A.S., de ahí que, las autorizaciones o aprobaciones que expone la señora Luz Adiel Rodríguez, no tienen fuerza vinculante dentro de la relación que se desprende del contrato de arrendamiento, adicionalmente, se advierte que lo expresado en este literal no es cierto debido a que era necesario cambiar las chapas de las puertas ante el deplorable estado de las mismas –*lo que incluso no permitía que estas cerraran adecuadamente*-, circunstancia que está respaldada en las pruebas adjuntas con esta contestación y que por cierto del material probatorio que allegó el extremo activo no se colige que lo depositado por él sea verdad o que en efecto se haya gestado, además hay que tener presente que la parte actora sostiene que el inmueble se entregó “*con una cadena y un candado*” considerando así que con esa medida ya el inmueble se encontraba protegido o asegurado, siendo que la imposición de esos elementos realmente no ofrece ninguna seguridad.
- **K:** No es cierto que toda la casa se encontraba estucada y pintada, otro argumento que se cae de su propio peso al ser falso, pues tal como se observa de las fotografías y videos se demuestra claramente que tal manifestación es contraria a la VERDAD, inclusive muchas paredes se hallaban con huecos y en muy mal estado, por lo que fue imperioso repararlas.
- **L y M:** El techo no se encontraba en “buen estado”, si fuera así la vivienda no se hubiera visto perjudicada con todas las goteras que presentó, las cuales no se ubican en un mismo lugar sino en todo el inmueble y eso debido a que el mismo techo es demasiado viejo, tanto es así que el mismo está compuesto de tejas de barro –*las cuales algunas se encontraban fracturada*- siendo soportadas sobre varias esterillas –*las cuales se encuentran muy deterioradas*-, por consiguiente, es sorprendente como la demandante falta a la verdad y para lograr con esta demanda la indemnización de unos perjuicios que a todas luces no son JUSTOS ni equitativos con el obrar de mis poderdantes.
- **N:** Téngase en cuenta su señoría que la misma demandante reconoce que el inmueble no tenía timbre, cuando ello es necesario para avizorar la llegada de las personas, lo que en resumida cuenta exhibe las condiciones en que ella dejó el inmueble.
- **O:** No es cierto, debido a que un técnico de la misma demandante realizó el arreglo al sistema de sonido, aunado a ello, la actora carece de prueba que den fe de lo aquí expuesto.
- **P:** No es cierto lo aquí consignado, ya que al observarse el deterioro de la columna de la entrada principal se hizo necesario reparar la misma, evento que fue informado a la arrendadora quien, al observar dicha falla, aceptó la aludida reparación.
- **Q:** Se arregló la fuente de agua dado a que como lo manifiesta la parte demandante esta no se hallaba en funcionamiento, por lo que se realizó conversaciones con la arrendadora quien consideró que era viable reparar la misma, a lo cual procedieron mis poderdantes.

Ahora bien, de lo antes expuesto surge una duda que es determinante en este pleito, la cual estriba en que si estaba en perfecto estado el inmueble tal como lo alega el extremo litigante ¿porque no existe algún inventario proveniente de la demandante a su mandataria <<Inmobiliaria Century 21>> frente a la entrega de dicho bien?, siendo que ese documento permitiría ver las condiciones en que Bienes Racines S.A.S., recibió el mismo, no obstante, desde ya se informa que en este expediente no reposa por algún lado tal inventario ante lo cual es viable afirmar que todo lo que expone la actora carece de sustento y por ende es falta a la verdad; contrario sensu mis poderdantes al ser diligentes tomaron atenta nota de las condiciones de la vivienda e informaron a la arrendadora de las fallas que presentaba, quien aceptó las reparaciones en comento.

En esa tónica, cabe dilucidar que en efecto todas las reparaciones que en este hecho se mencionan se llevaron a cabo dado a que era necesario e indispensable repararlas para así contar con la vivienda en buen estado de servicio, no obstante, estas como era lógico fueron puestas en conocimiento al arrendador al ser el competente para determinar si se procedía o no con las mismas, quien aceptó dichas mejoras ante el reiterado estado del inmueble, lo cual fue descontado de los cánones, de ahí que, no era obligación ni necesario que mis mandantes rindieran cuentas a la propietaria toda vez que con ella no existía obligación alguna.

DÉCIMO CUARTO: Este hecho exhibe o presenta varios yerros, entre los cuales aflora otra contradicción en que incurre el extremo activo al sentar como base que mis mandantes le prohibieron el ingreso al inmueble, lo cual no es cierto tal como ahí se colige, además se reitera que las reparaciones en que se vieron obligados a realizar aparte de ser necesarias e indispensables para habitar u ocupar el bien, fueron puestas en conocimiento al arrendador y no a ella, ya que con ahínco se advierte que Bienes Racines S.A.S., era el administrador de esa vivienda por lo que la información de la cual se aqueja la demandante no era obligación de mis poderdantes, al igual que las variaciones y/o modificaciones que se realizaron a los cánones, circunstancias que se efectuaron bajo el principio de la autonomía de la voluntad privada – contrato de arrendamiento- donde no tiene vinculación e interés alguno el consentimiento o las determinaciones de la propietaria al delegar la administración de su bien a la empresa arrendadora.

DÉCIMO QUINTO: NO LES CONSTA a mis poderdantes que la sociedad arrendadora hubiera enviado el correo electrónico que ahí se describe a la propietaria, pero lo que si es cierto es la existencia del problema de la fachada de la casa al empozarse el agua debido a que no tenía caída como se puede observar en las pruebas adjuntas a esta contestación, debiendo enmendarse ello ante la grave humedad que presentaba, lo cual se encuentra respaldado en las múltiples fotografías y videos que acá se relacionan y que demuestran la urgencia de reparación, acatándose el deber objetivo de cuidado de manera diligente por parte de la arrendataria, situación que obedecía a que la canal no tenía por donde bajar y por ello se empozaba, siendo renuente, reticente y falta de interés la propietaria con su inmueble al no cuidar el mismo como corresponde.

Bajo ese panorama, el presunto incumplimiento reseñado y endilgado a la empresa Bienes Racines S.A.S., debió ser alegado por la demandante en su momento lo cual no ocurrió sino tan sólo con esta demanda se hace alusión a ello cuando existen otras vías judiciales para dirimir la controversia aquí suscitada.

DÉCIMO SEXTO y DÉCIMO SÉPTIMO: Lo manifestado en estos hechos NO LES CONSTA a mis mandantes toda vez que lo ahí expuesto vincula únicamente a la demandante con Bienes Racines S.A.S.

DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, por cuanto las reparaciones que se le realizaron al inmueble fueron autorizadas por el arrendador –competente para ello- quien bajo su consentimiento autorizó las mismas, decisión que se hizo en el marco de lo previsto en la cláusula décima cuarta del contrato de arrendamiento de local comercial suscrito entre mis poderdantes con la empresa Bienes Racines S.A.S., del cual es ajena la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, pues el hecho de que ella sea propietaria no implica que se le deba rendir cuentas o que exista obligación alguna con esa persona.

No está demás resaltar que uno de los tantos inconvenientes o fallas que presentaba el inmueble radicaba en el piso, el cual estaba parcialmente despegado y en regular condición, situación que se otea de los videos que se relacionan en el acápite de pruebas y que desde ya se ruega se observen todos para que Usted su señoría se dé cuenta de esa forma como eran las condiciones del bien en cita y partiendo de ello decida el pleito aquí suscitado.

DÉCIMO NOVENO: NO LES CONSTA a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, la respuesta que en este hecho se describe, no obstante, es necesario advertir que lo ahí señalado no es cierto debido a que la propietaria del inmueble desde el inicio del contrato de arrendamiento –año 2017- se enteró de las múltiples fallas que se requerían reparar lo cual se hizo a tiempo y no como lo menciona el extremo activo quien ahora no puede desconocer ni controvertir tal situación, pues faltaría nuevamente a la verdad aun cuando el inmueble se entregó en mejores condiciones en la que lo entregó el arrendador a la arrendataria.


VIGÉSIMO: NO LES CONSTA a mis prohijados la reunión celebrada entre la demandante y la empresa aquí demandada. Sin embargo, es adecuado resaltar que, si los problemas e inconvenientes decantados por la actora iniciaron en el año 2017 y persistieron para el 2018 y siguientes, lo lógico es que la propietaria promoviera las gestiones pertinentes a fin de evitar tantas quejas y situaciones de inconformidad que sostuvo con su mandatario, empleando las herramientas e instrumentos jurídicos para zanjar o transar esas circunstancias, dejando trascurrir el tiempo para ahora promover esta demanda la cual es más que evidente carece de fundamento legal.

VIGÉSIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto, debido a que en efecto se realizaron las reparaciones que ahí se enuncian, no obstante, la humedad proveniente del inmueble contiguo y/o vecino fue advertida por mis



AMARILES
ABOGADOS

que debía cancelar las prestaciones laborales a todos los trabajadores, la seguridad social de cada empleado, los servicios públicos y el canon de arrendamiento que cada año como se sabe va incrementado, situaciones que conllevaron a la disolución y liquidación de la empresa ante las acreencias que sin recursos se podían seguir sosteniendo.

 Cámara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE CANCELACIÓN
Fecha expedición: 21/11/2021 12:11:27 pm

Recibo No. 8275434, Valor: \$6.200
CODIGO DE VERIFICACIÓN: 082188775

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

CERTIFICA

NOMBRE : TOMBELELE S.A.S.
MATRICULA : 994024-16
Nit.: 90010225

CERTIFICA

Por documento privado del 15 de agosto de 2017 de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2017 con el No. 13357 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada TOMBELELE S.A.S.

CERTIFICA

Por Acta No. 1 del 08 de junio de 2020 Asamblea De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de julio de 2020 con el No. 8537 del Libro IX ,LA Sociedad FUE DECLARADA DISUELTA Y EN ESTADO DE LIQUIDACION

CERTIFICA

Por Acta No. 1 del 08 de junio de 2020, de Asamblea De Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 13 de julio de 2020 con el No. 8538 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
LIQUIDADOR PRINCIPAL	JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA	C.C.94399698

CERTIFICA

Por ACTA No. 2 del 23 de septiembre de 2021 Asamblea General De Accionistas ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 04 de octubre de 2021 con el No. 17862 del Libro IX ,LA SOCIEDAD FUE LIQUIDADADA.

En ese hilo conductor, es necesario referirse a la condonación y el acuerdo que se describe en este hecho, lo cual se encontraba a merced de la continuación de las medidas de restricción derivadas de la pandemia, para lo cual se advirtió que de continuar ello se celebrarían nuevos acuerdos, lo cual no aconteció ante la vigencia del Decreto legislativo 797 de 2020.

VIGESIMO SEXTO: Es cierto que el contrato de arrendamiento terminó de forma unilateral por mandato legal, lo cual obedecía principalmente a la ausencia de ingresos económicos para continuar con el pago de las acreencias que debían asumir mis poderdantes en relación a la empresa TOMBELELE S.A.S. “el castillo de la diversión”, ante la llegada de la pandemia COVID-19, por tanto, con fundamento en lo reglado en el Decreto legislativo No.579 de 2020 -*declarado exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-248/20-*, en concordancia y vigencia de lo previsto en el **Decreto Legislativo 797 de 2020**, llegaron a un acuerdo con el arrendador quien aceptó la solicitud de terminación de ese vínculo contractual sin lugar a indemnización ni cobro de la cláusula penal, evento que la empresa Bienes Racines S.A.S., le puso en conocimiento a la propietaria (ver pruebas documentales que dan fe de esa situación).



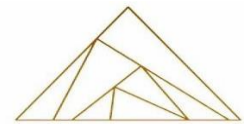
VIGÉSIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, debido a que el inmueble que se entregó con ocasión a la de terminación del contrato de arrendamiento quedó en excelentes condiciones a las recibidas al inicio de dicho contrato y no en “grave detrimento estructural” como lo exhibe la parte actora (se anexa prueba), en virtud a todas las reparaciones que se le hicieron y que además permiten demostrar que ante el mal estado del bien se dañaron algunos materiales, elementos y objetos que pertenecen a TOMBELELE S.A.S., perjuicios sufridos que nunca fueron cobrados o reclamados ni al arrendador ni a la propietaria, todo lo contrario siempre mis poderdantes obrando de manera justa y de buena fe asumieron el costo por esas circunstancias, encontrándose sorprendido con todas las anomalías que se describen en este supuesto fáctico lo cual una vez más no tiene acervo probatorio que respalde esa manifestación, aunado a ello no existe algún dictamen pericial que acredite que el inmueble se hubiese entregado en pésimo estado como acá se alega (Ver carta de respuesta al acta de entrega del 25 Junio de 2020).

Ahora bien, para mayor ilustración y así tener amplio conocimiento de las situaciones que ocurrieron en vigencia del contrato de arrendamiento, se realizará un cuadro mediante el cual se expondrá detalladamente los siguientes sucesos:


Reparos en concreto propios de la parte demandante	Respuesta Tombelele S.A.S.
En la zona de oficios “la arrendataria retiró una pared y en su lugar instaló un panel y una puerta en acordeón en madera y falta una de las rejillas del lavadero”.	Es preciso advertir que, debido a la humedad provocada por la llave de paso, el Sr. Laureano Gómez, trabajador de la propietaria –de acuerdo a lo pactado con el arrendador-, tumbó parte de la pared, y como nunca fueron arreglar el daño, por lo tanto mis poderdantes solucionaron tal situación.
Faltan 2 tablonos en granadillo	Refieren que faltan 2 tablonos y en realidad son 3, y se encuentran en el segundo piso, tal y como consta en el video respectivo.
En el patio donde se encuentra la fuente con el piso alrededor quebrado, despicado y restos de pegante.	<p>Cuando la arrendadora entregó el inmueble, este tenía un prado sintético y se encontraba pegado, por lo cual el estado inicial de ese piso nunca fue observado, razón por la cual y dada la humedad que existía por las goteras mis poderdantes retiraron ese pasto sintético detectando en muy mal estado las valdosas que ahí se encontraban (ver video), en consecuencia, realizaron un esfuerzo por desmanchar y quitar el pegante dejado por el piso</p> 
<p>La fuente fue quebrada y pegada por partes, mal instalada y sin conexión de energía, el motor está ahogado, 3 luces están selladas</p> <p>Así se recibió la fuente</p> 	<p>Al momento de la entrega, la fuente no se encontraba funcionando, situación que debe dejarse en claro, dejándose la misma de la siguiente manera:</p> 
El techo presenta múltiples orificios mediante los cuales ingresan las diversas goteras.	El techo se entregó en buen estado.
El motor de la fuente no fue ensayado por el asesor de la inmobiliaria, el cual además se encontraba con la tapa quebrada	El motor de la fuente cuando nos entregaron la propiedad no fue ensayado, al querer darle uso no funcionaba y compramos uno nuevo, pero igualmente no se pudo colocar a funcionar la fuente debido a que al encenderla, el agua salpicaba las mesas, pero al realizar la entrega dejamos el motor nuevo instalado en la fuente (se anexa prueba).
En la oficina del primer piso quitaron una pared lateral y retiraron una ventana que se encontraba ahí e instalaron un panel. (Este elemento fue retirado por LA ARRENDATARIA que retiró una pared que dividía 2 salones, comprometiéndose a devolverla instalada nuevamente en el inmueble al momento de la entrega, en comunicación escrita del 6 de mayo de 2.020).	La pared en mención se encontraba en muy mal estado, debido a la humedad adjunto imagen donde se alcanza a apreciar la humedad del piso y paredes y la ventana que refiere está instalada como aparece en el video.



La escalera del 2 piso tiene 3 escalones quebrados.	Los pisos de la casa en general estaban en mal estado, verificar inventario de entrega efectuada por la inmobiliaria a la arrendataria.
Faltan cámaras de seguridad. (Respuesta derecho de petición del 28 de septiembre de 2018) La propietaria advierte que entregó el inmueble con 7 cámaras, manifestando que la arrendataria decidió cambiar algunas por considerar que la imagen era en blanco y negro, dicho cambio fue cobrado a LA PROPIETARIA, y el inmueble fue entregado sin cámaras.	Las cámaras de seguridad se dejaron instaladas como se evidencia en el video final para entrega de la propiedad. (Ver video: 2020 Junio Entrega propiedad), demostrándose una vez más que la demandante falta a la verdad.
Oficina de 2 piso con el porcelanato quebrado.	El piso del segundo piso estaba en muy mal estado al momento de recibir el inmueble (Ver video 2017 al recibir inmueble).
Oficina 2 piso, ventilador no funciona, luz no funciona	Verificar inventario en el describen que la lámpara del segundo piso, la cual no enciende.
Corredor 2 piso: faltan canaletas donde va el cableado, piso manchado, 4 materas sin tierra ni plantas.	Las canaletas se adecuaron e incluso se repararon ante la mala caída del agua, además, las materas siempre estuvieron ahí vacías, sin matas ni tierra, sin que se viera comprometido el piso (ver video 2017 estado 2do piso).
Salón del fondo: un ventilador no funciona y algunos tienen un ruido raro.	En inventario se evidencia el estado de ventiladores, se entregaron funcionando al momento de la entrega.
Los baffles no fueron ensayados por el asesor de la inmobiliaria, de acuerdo con el acta.	Los baffles no fueron ensayados cuando nos entregaron el inmueble.
En el baño de las damas: faltan 3 papeleras medianas y una grande, faltan 6 bombillos ahorradores y como la lámpara grande no tenía bombillo no fue ensayada por el asesor. El sanitario tiene una fuga de agua.	Las papeleras estaban en mal estado, los pedales para levantar las tapas no servían, y no tenían buena presentación, por lo cual fueron remplazadas, si la Propietaria las quería debió retirarlas al desocupar el inmueble, la lámpara quedó como se recibió.
En el baño de hombres: faltan 5 bombillos, falta una papeleras grande y una mediana, y un orinal filtra agua. El lavamanos tiene una filtración en la tubería.	La misma explicación de las papeleras y bombillos, las filtraciones las mismas que la propietaria nos dejó.
Faltan 2 llaves del candado, 1 ventana y 1 ventana local	Se entregaron las llaves que les entregaron a mis representados, quienes en su momento solicitaron copia de las llaves faltantes y se efectuó cambio de chapas al inicio del contrato (ver video 2017 día siguiente recibido el inmueble)
El mesón dorado se entrega quebrado en 2 partes, los bordes picados, faltan las luces decorativas debajo del mesón, interruptor suelto, faltan lámparas decorativas, falta llave industrial del gas.	Desgaste por el uso (en el cuarto de lavado hay fichas nuevas para ser remplazadas), estaba en la misma condición que se entregó, al inicio del contrato se evidenció esto, le preguntarían a la propietaria de arreglarlo, pero como siempre nunca lo hicieron por lo que en el inventario no dice su condición en la entrega. Al momento de recibir el inmueble la cocina no contaba con la instalación de gas necesaria para el funcionamiento del restaurante, por lo cual mis poderdantes incurrieron en el gasto



AMARILES
ABOGADOS

	respectivo para la correcta adecuación y funcionamiento del restaurante; además al encontrarse suelto un interruptor se presentó un corto circuito y produjo un daño eléctrico.
Pintura en general de mala calidad, manchado y en algunas partes sin pintar y con rayones.	Ver video de recibido y entrega de la propiedad, donde se demuestra la verdad al respecto
La fachada se encuentra pintada mal pintada en fuertes colores	Así se entregó la fachada (hoy y antes). 
Faltan todas las lámparas de la casa	Las lámparas de la casa se encontraban todas en el segundo piso, y se realizó entrega a la asesora de la inmobiliaria.
Falta la reja de hierro de los contadores	No se puede verificar debido a que esto no consta en el inventario.
Un escalón de la entrada esta despicado y todas las escalas salpicadas de pintura	Desde que se recibió el inmueble estaba salpicado, los pisos fueron lavados antes de la entrega.
El pasamanos de las escaleras esta suelto y descolgado.	El pasamanos se encontraba cumpliendo su función sin daños hasta el momento de la entrega como se observa en el video de entrega
La carpa de lona esta desgastada, con hoyos y se evidencia falta de aseo.	Verificar inventario: El cual dice tela manchada y en regular condición, Se encuentra descolgada y en el estado en que fue entregada, esa carpa nunca fue tocada por nosotros, y si está desgastada y sucia es debido a que tiene muchos años y está a sol y agua, además de que los gatos duermen y se ensucian en ella
El salón de la entrada: 4 cerámicas flojas, a un vidrio decorativo le quitaron la laminilla, la puerta de madera de la entrada se encuentra rayada y con chispas de pintura, falta una lámpara decorativa grande en la entrada.	Desde el momento que la arrendataria recibió el inmueble estas cerámicas siempre han estado flojas, al igual que las cerámicas del segundo piso, lo cual arreglamos, además en el inventario se describe piso en regular estado y en el video que enviamos refleja el estado de deterioro de los pisos, el cual en el momento de la entrega se encuentra restaurado en brillo y apariencia. La lámpara decorativa en la entrada quedó instalada como se observa en la foto.
El lavamanos del 2 piso no tiene conexión de agua y el sanitario presenta una fuga.	Los baños del segundo piso en ningún momento se usaron por lo que se entregaron en igual condiciones en las que se recibió por parte de la arrendadora.
La chapa de la puerta de la bodega no funciona	Esa chapa nunca funcionó y la propietaria se negó a cambiarla, como lo explica en el hecho décimo tercero de esta demanda.
En la cocina: hacen falta 3 lámparas decorativas y el lavaplatos sin tubería y en el techo hay un techo que está generando humedad.	Nuestro contrato es un contrato comercial, y al momento de recibir la casa no cumplía con la norma establecida para funcionamiento de la cocina por lo cual se realizaron adecuaciones las cuales fueron dejadas instaladas, para el beneficio de la propietaria y de sus futuros arrendadores, Adecuaciones y mejoras realizadas a la cocina y que se dejaron instaladas. <ul style="list-style-type: none"> • Instalación de tuberías de Gas • Instalación de Zink • Tubería de cocina que no tenía y consta en el inventario. • La humedad del Techo corresponde a las goteras que siempre ha tenido la casa • Lámparas decorativas fueron entregadas a la propietaria

Corolario de lo anterior, se evidencia que mis mandantes entregaron el inmueble en mejores condiciones en las que recibieron el inmueble por parte de la arrendadora, por consiguiente, lo manifestado por la propietaria del bien no puede ser tildado de cierto cuando ella está obrando contraria a la verdad.

VIGÉSIMO OCTAVO: NO LES CONSTA a mis mandantes las comunicaciones que elevaron la demandante y la sociedad comercial demandada, pero se reitera que en ningún momento la arrendataria dejó en estado deplorable el inmueble, siendo ello una manifestación que no tiene fuerza ni puede ser tenida en cuenta dado a que ese bien se entregó verdaderamente en mejores condiciones a las que se recibió, es que es más si el mismo estuviera “perfecto” no hubiera lugar a las múltiples reparaciones que se le hizo por su mal estado y que además la propietaria era conocedora de dichas fallas, por consiguiente, es evidente que la actora está obrando de mala fe al realizar este tipo de declaraciones, de ahí su señoría que se ruega se analice bajo el principio de la sana crítica TODAS las fotografías y videos que dan fe de la realmente acontecido.

VIGÉSIMO NOVENO: NO ES CIERTO, la entidad arrendadora siempre estuvo pendiente del inmueble, es más entre esa empresa y la arrendataria existía una comunicación constante y sana para así solucionar todos los inconvenientes o problemas que se desprendían del mal estado del inmueble (se anexa prueba).

TRIGÉSIMO, TRIGÉSIMO PRIMERO y TRIGÉSIMO SEGUNDO: Previamente debe decirse que estos supuestos fácticos se abordaran conjuntamente en virtud a que lo consignado en cada uno advierte o se trata de una situación que involucra únicamente a la propietaria con Bienes Racines S.A.S., desconociéndose con posterioridad a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento las actuaciones que adelantaron tanto la demandante como la empresa arrendadora.

En ese orden, cabe mencionar que el señor Jaime Eduardo Delgado Sierra, en ningún momento fue agresivo como se describe en estos hechos con el abogado de la demandante, a quien mi prohijado le informó via telefónica que el **INVENTARIO DEL INMUEBLE**, debería solicitarlo a Bienes Racines S.A.S., lo cual demuestra que el extremo activo no tiene pruebas que convalide sus hechos, advirtiéndome mi poderdante que la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal siempre fue bastante conflictiva –tal como se demuestra con lo narrado en esta demanda- pues independiente de que sea la propietaria no implica que tenga alguna responsabilidad al respecto, ya que es la empresa arrendadora con quien se suscribió contrato de arrendamiento, además, la inmobiliaria CENTURY 21 recibió satisfactoriamente el bien dado en arriendo.

TRIGÉSIMO TERCERO: Es cierto, haciéndose salvedad que tal como ahí se indica la empresa arrendadora manifestó que “... el inmueble si fue entregado, y en muy buenas condiciones y además cumplieron con todos los pagos de los cánones de arrendamiento...”, motivo por el cual no se llegó a ningún acuerdo por no existir elementos de juicio que permitan darle razón a la actora en sus pretensiones en cuanto a que ella alega que el bien lo recibió en estado deplorable, lo cual es falso y es un desgaste que a lo largo y ancho de estos supuestos fácticos el extremo activo es insistente en algo que carece de prueba para así tenerlo en cuenta.

TRIGÉSIMO CUARTO: NO ES CIERTO, debido a que lo que inicialmente pactado era si se terminaba la pandemia y se llegaría a un nuevo acuerdo, lo cual no aconteció, siendo falso el periodo de gracia que acá se expone, desconociéndose además el tema de seguros que aquí se manifiesta ya que ello surge del contrato de mandato el cual no fue suscrito por mis poderdantes.

TRIGÉSIMO QUINTO: Es parcialmente cierto, ya que en **VIGENCIA** del Decreto Legislativo No.797 de 2020 la arrendataria solicitó la terminación del contrato de arrendamiento a través de sendas cartas y/o correos electrónicos dirigidas a la arrendadora, quien bajo su calidad y condición de administradora del bien aceptó por obvias razones la culminación de ese vínculo contractual antes de la fecha pactada en ese negocio jurídico lo cual es procedente y no le quita mérito al acuerdo allegado por ello es una causal de extinción de la obligación, tal como se pactó en el literal (H) de la cláusula vigésima del citado contrato de arrendamiento.

Es más, mis poderdantes actuando siempre en el marco del principio de la buena fe y obrando de manera justa a lo reglado en el Decreto legislativo No.797 de 2020, solicitaron lo siguiente:

En respuesta a su comunicación de fecha del 11 de Junio de 2020, con respecto a la entrega del inmueble, esta se realizara como se agendo inicialmente para el 15 de Junio de 2020 a las 5 PM, desde ese momento el inmueble quedara a su disposición y se entregara con los protocolos sugeridos y lineamientos, ya que según acuerdos entre las partes se condono Abril, Mayo y 15 días del mes de Junio, lastimosamente no llegamos a nuevos acuerdos como se sugirió en las comunicaciones del acuerdo inicial y en las ultimas comunicaciones, por lo cual estamos al día en los cánones de arrendamiento y también estamos al día en los servicios públicos, para lo cual se llevaran los recibos debidamente cancelados.

El valor de la tercera parte de la cláusula penal como dicta la ley en sus decretos, es aceptada y se propone un pago de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) mensuales a partir del mes de Julio de 2020 hasta Octubre de 2021, esto de acuerdo a que estamos en quiebra y entraremos a ley de insolvencia, ya que perdimos una inversión de \$180.000.000.

Esperemos llevar esto a feliz término, ya que no tenemos recursos para cumplir de otra manera.

Sin embargo, la arrendadora <<Bienes Racines S.A.S.>>, se abstuvo de cobrar la cláusula penal y aceptó recibir el inmueble con la salvedad de que el mismo se entregara en excelente condiciones, tal como así aconteció, por tanto, el cobro de ese concepto que aquí persigue la demandante no tiene eficacia alguna al ser improcedente el mismo.

TRIGÉSIMO SEXTO: No les consta a mis mandantes.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, debido a que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona en ningún momento han sido negligentes y faltos al deber objetivo de cuidado en lo concerniente a la relación que se desprende del contrato de arrendamiento, ya que se insiste con vehemencia ellos han obrado de manera justa, responsable, equitativa y sincera frente a sus compromisos, tanto es así que a pesar de los daños causados por el mal estado del inmueble han asumido costos que no fueron puestos en conocimiento al arrendador ni a la propietaria evidenciándose que han actuado en el marco de la buena fe, tanto es así que el incumplimiento que reza el apoderado judicial de la demandante debe ser alegado por Bienes Racines S.A.S., al ser el legitimado en la causa por activa para tal evento, lo cual nunca ocurrió porque se insiste siempre mis poderdantes acataron a cabalidad sus obligaciones.

En cuanto a los perjuicios morales, este no es el escenario para dilucidar ello, pero en gracia de discusión si la actora sufrió tantas angustias, aflicciones por las situaciones que vivía con Bienes Racines S.A.S., se cuestiona por qué no adelantó la resolución del contrato de mandato o será que con los otros bienes de su propiedad que dejó en administración del mandatario también ocurrió lo mismo, en todo caso ese daño alegado no tiene asidero al ser exagerado y desproporcionado con la realidad de la situación que acá llama la atención.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS¹¹

(Numeral 2º del art.96 del C.G.P.)

Inicialmente, es pertinente advertir que estas pretensiones subsidiarias contra mis mandantes son solicitadas por el extremo activo en el evento tal de que las pretensiones principales no le prosperen, por tanto, me opongo a las declaraciones y las condenas solicitadas en el libelo genitor al carecer de fundamento legal y fáctico tal como se demostrará más adelante y a lo largo del proceso y, por lo mismo, solicito que sean rechazadas, para tal efecto, formulo las siguientes excepciones de mérito: **i)** falta de legitimación tanto en la causa por activa como por pasiva; **ii)** Inexistencia tanto de la obligación como el incumplimiento alegado; **iii)** ausencia de responsabilidad o culpa; **iv)** error *iuris in iudicando*; y **v)** la innominada o genérica.

i) FALTA DE LEGITIMACIÓN TANTO EN LA CAUSA POR ACTIVA COMO POR PASIVA.

¹¹ Únicamente se hará pronunciamiento a las pretensiones subsidiarias comoquiera que estas van dirigidas exclusivamente contra los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<powerdantes>>, por lo cual no es necesario hacer reparo frente a las pretensiones principales expuestas por la parte actora.

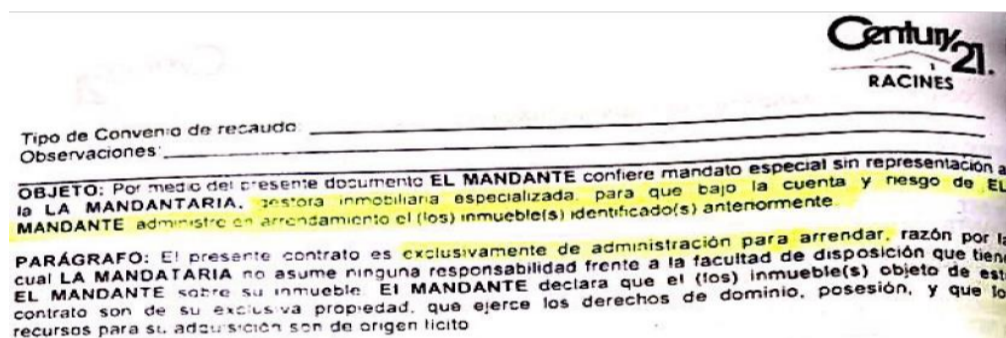


AMARILES
ABOGADOS

Previo al desarrollo de esta excepción es necesario auscultar en: **a)** el contrato de mandato suscrito entre la demandante <<comitente>> y la empresa Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>>, y **b)** el contrato de arrendamiento celebrado entre Bienes Racines S.A.S. <<arrendadora>> y los señores Sandra Nayibe Niño Granobles <<arrendataria>>, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<deudores solidarios>>.

- Bajo ese escenario, se abordará el literal (a) correspondiente al contrato de mandato, el cual puede llevar o no la representación del mandante tal como lo prevén los artículos 1262 del Código de Comercio y 2177 del Código Civil, para el caso que aquí llama la atención y tal como lo advirtió el extremo activo en el hecho sexto del libelo genitor se trata de un mandato sin representación o encargo no representativo¹² en el cual «se entiende que, aunque el procurador, en ejercicio de sus funciones, actúa en nombre propio, en el fondo lo hace por cuenta ajena¹³», es decir que se <<autoriza al mandatario para que, en el ejercicio de su cargo, contrate a su propio nombre o al del mandante; no obstante, si contrata a su propio nombre pero por cuenta del mandante, en el caso, no obliga respecto de terceros al comitente, emergiendo con vigor un mandato sin representación; denominado mandato oculto, caracterizado porque el enviado no descubre ni exterioriza ante los terceros o destinatarios de la voluntad, de que actúa en nombre de otro; **sin que surjan vínculos jurídicos entre mandante y terceros, sino entre mandatario y terceros; pero sin perjuicio, eso sí, de las relaciones personales entre mandante y mandatario.**

Por consiguiente, a la par de la relación jurídica externa entre mandatario y tercero, existe una relación sustancial y subyacente de carácter interno y aislada, ajena al tercero, donde el mandatario actúa por cuenta y a riesgo del mandante. Para ser más precisos, el tercero que contrata con el mandatario o enviado, y que actúa por sí, sin exteriorizar la representación de otro, es ajeno del todo al convenio privado entre mandante y mandatario porque el mandatario disimula su calidad de tal, ante el tercero, actuando en su propio nombre¹⁴>> (Parte en negrilla y subrayado fuera de texto).



En ese contexto y descendiendo al caso *sub examine*, es viable afirmar sin mayor esfuerzo que la demandante al celebrar el contrato de mandato sin representación aceptó que su mandataria obrara en su propio nombre y no en el de ella <<comitente>>, argumento que se edifica en lo reglado en el art.2177 del Código civil en armonía del art.1262 del Código de Comercio, por consiguiente, la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal **no tiene ningún vínculo jurídico** para con mis poderdantes <<arrendataria y deudores solidarios>> al ser totalmente ajena al contrato de arrendamiento que suscribió con Bienes Racines S.A.S., con los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, pues en gracia de discusión debe decirse que al no encontrarnos en presencia de un encargo con representación donde ahí si surge una relación jurídica entre la mandante y los terceros ante los compromisos, obligaciones y responsabilidades recíprocas o bilaterales que emanan del mismo, no hay lugar entonces a considerar en el *sub lite* ningún tipo de incumplimiento del aludido contrato de arrendamiento que pueda ser alegado por el extremo activo, inclusive Bienes Racines S.A.S., al ser el procurador de la actora actuó a riesgo y por cuenta ajena pero en su propio nombre siendo parte directa interesada y frente a terceros obra en calidad de titular de los derechos al ser sujeto pasivo de las obligaciones del referido mandato, por ende, entre la propietaria y mis mandantes no existe lazo jurídico alguno que genere prestación bien sea de dar, hacer o no hacer aun cuando mis representados al realizar determinada actividad obraron bajo el consentimiento y aquiescencia exclusiva del arrendador.

¹² Ver el objeto del contrato de mandato celebrado entre la demandante y Bienes Racines S.A.S.

¹³ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - Sentencia de 036 de 17 de abril de 2007.

¹⁴ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - Sentencia SC3890-2021 del 15 de septiembre de 2021, Magistrado ponente Luis Armando Tolosa V.



A tono con lo anterior, es evidente que el presunto incumplimiento descrito en la pretensión primera – *subsidiaria*– no tiene vocación de prosperidad pues a todas luces la demandante al ser ajena y no contar con vínculo jurídico alguno en el contrato de arrendamiento que suscribieron mis poderdantes, carece de legitimidad en la causa por activa para promover esta demanda o alguna otra acción en contra de ellos en virtud al mandato sin representación que celebró con Bienes Racines S.A.S., por ende, no puede declararse favorablemente dicha pretensión al ir en contravía del ordenamiento jurídico patrio y desde luego contra el principio de la autonomía de la voluntad privada que se pactó en los contratos aquí censurados (*mandato sin representación y arrendamiento de local comercial*), pues independiente de que la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal sea la propietaria del bien dado en arriendo no genera con ella alguna responsabilidad, compromiso u obligación que deba ser asumido por la arrendataria y los deudores solidarios <<terceros>>, ya que no es la competente para tal efecto, máxime que el citado incumplimiento es inexistente en virtud a que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, siempre dieron total cumplimiento al mentado contrato de arrendamiento tanto es así que la empresa arrendadora en ningún momento alegó bajo su exclusiva competencia y/o resorte la ocurrencia de algún incumplimiento por parte de mis prohijados, lo que deja entrever que no hay razón ni motivo de rango legal y jurídico ni mucho menos probatorio que conlleve a conceder tal *petitum*, petición que por cierto se hizo en caso de que no le prosperen las pretensiones principales.

Es más, con fundamento en el art.1266 del Código de comercio <<límites del mandato y actuaciones>> y el art.1267 ídem <<casos no previstos por el mandante>>, la demandante debió en su momento ante tanto presunto incumplimiento y problemas que acá alega declarar la extinción del mandato o la resolución del mismo. Sin embargo, se esperó a entablar esta demanda –*sin fundamento alguno*– para encausar sus pretensiones a mis poderdantes que nada tienen que ver con el contrato de mandato sin representación que suscribió con Bienes Racines S.A.S. (Century 21), incurriendo así en temeridad o mala fe al manifestar que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona incumplieron el contrato de arrendamiento cuando no está facultada para tal efecto y que además alega hechos que son contrarios a la VERDAD <<numeral 1º del art.79 del C.G.P.>>, pues se itera que la arrendadora ante el buen comportamiento de mis poderdantes en ningún momento se vio obligada a realizarles requerimientos, reclamaciones o acciones en busca de obtener el cumplimiento de la carga que le asiste a estos, todo lo contrario hubo una excelente relación por lo que ahora la demandante no puede desconocer tal situación, procurando endilgar a mis representados culpa alguna cuando no se halla legitimada.

Ahora bien, para mayor ilustración frente a la legitimación en la causa bien ser por activa como por pasiva se trae a colación lo siguiente:

4.2. La **legitimación en causa**, por su parte, hace referencia a la necesidad de que entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado exista un vínculo que legitime esa intervención, de suerte que el veredicto que se adopte les resulte vinculante. Ha sido insistente esta Corporación al calificarlo como un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido.

Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, e incluso de oficio y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.

15

Visto lo anterior, es claro que la demandante carece de uno los elementos axiológicos propios de esta acción, como lo es la legitimación en la causa al dirigir las pretensiones subsidiarias contra los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, por cuanto, no existe vínculo alguno que legitime esa intervención lo que conlleva su señoría al rechazo de las pretensiones contra mis representados en este pleito.

¹⁵ Aparte aprehendido de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil - Sentencia SC2215-2021 del 9 de junio de 2021, Magistrado ponente Francisco Ternera Barrios.

- En ese hilo conductor, ahora se auscultará en el literal (b), esto es el contrato de arrendamiento, partiendo de la base que *“todo contrato celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalido sino por su consentimiento mutuo o por causas legales¹⁶”*, es por ello que del acuerdo de voluntades que existan y se materializan en un contrato –fuente de obligaciones- únicamente lo ahí consignado o pactado atañe y vincula a quienes lo suscriben o intervienen como partes, para el caso en ciernes mis poderdantes como ya se ha decantado celebraron contrato de arrendamiento con Bienes Racines S.A.S. <<arrendador>> el cual terminó por resciliación o mutuo disenso al ponerle en conocimiento a la sociedad arrendadora la crisis económica por la cual estaba atravesando la empresa de mis prohijados TOMBELELE S.A.S. –parque y restaurante infantil- (se anexa prueba) ante la llegada de la pandemia por COVID-19 –hecho público notorio, situación que conllevó inicialmente a buscar la suspensión de ese contrato para así no culminar esa relación contractual. Sin embargo, ante el estado de insolvencia que vivieron mis mandantes estos en vigencia del Decreto 579 de 2020 en armonía del **Decreto Legislativo 797 de 2020**, le solicitaron a Century 21 la terminación unilateral de ese negocio jurídico, lo cual fue aceptado ellos, por ende, la intromisión que hace el extremo activo al respecto no tiene injerencia alguna ni mucho voz y voto al ser ajena al aludido contrato de arrendamiento reafirmando la falta de legitimación que existe en esta causa tanto por activa como por pasiva.

En ese contexto, es necesario ahondar en el Decreto Legislativo No.797 de 2020, ya que debe dejarse en claro que el establecimiento de comercio TOMBELELE S.A.S., cumple con todas las exigencias de dicho precepto que se expidió ante los efectos económicos que causó la pandemia por COVID-19:

- El Decreto Legislativo No.797 de 2020, fue expedido el 4 de junio de 2020, con vigencia hasta el 30 de agosto de esa misma anualidad.
- En vigencia del Decreto antes descrito mis poderdantes de forma oportuna le solicitaron a la arrendadora la terminación unilateral del contrato –junio de 2020-, ya que TOMBELELE S.A.S., cumple con los requisitos previstos relativos al ámbito de aplicación reglado en el art.2 de esa misma norma, situación que fue aceptada por la arrendadora sin percance e inconveniente alguno, de ahí que, al encontrarse extinta la obligación que surgió del aludido contrato de arrendamiento lo cual aconteció para el año **2020**, no tiene razón de ser esta demanda contra mis poderdantes al no estar vigente ese vínculo contractual, yendo en contravía del ordenamiento jurídico la demandante al interponer esta demanda sin fundamento legal y probatorio.

Sumado a lo anterior, cabe manifestar que según se desprende de los supuestos fácticos que componen esta demanda se otea que a la demandante al parecer le iban a ceder el contrato de arrendamiento lo cual no aconteció ni fue aceptado por ella, por tanto, al no realizarse esa cesión queda sin pie alguno el presunto incumplimiento del contrato arrendamiento alegado por el extremo activo y desde luego que ahora ante la terminación de esa relación contractual a todas luces demuestra que ya no hay razón de ser para alegar tal situación por lo que la condena solicitada tampoco tiene vocación de prosperidad al no encontrarse legitimada la demandante para tal efecto y por ende ese cobro no están llamados a responder mis poderdantes –falta de legitimación por pasiva-.

ii) INEXISTENCIA TANTO DE LA OBLIGACIÓN COMO EL INCUMPLIMIENTO ALEGADO

Primeramente, debe decirse que las pretensiones declarativas que invoca o formula el apoderado judicial de la demandante no satisfacen la naturaleza jurídica de las mismas, es decir que lo solicitado por el extremo litigante no busca realmente que se declare o niegue la existencia de determinada relación jurídica respecto de la cual hay incertidumbre, requisito sine qua non para la procedencia de las misma, de ahí que, por obvias razones no existe asidero jurídico para tener como válidas las mismas.

En esa misma medida y con respaldo de las pruebas adjuntas a esta contestación de la demanda y con lo que se probará en el desarrollo de este pleito es dable afirmar sin temor alguno que los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, no tienen obligación alguna para con la propietaria del inmueble al confiarle la administración del mismo a Bienes Racines S.A.S. <<mandataria>> en el marco del contrato de mandato sin representación que celebró con esa entidad, en consecuencia, el presunto incumplimiento alegado al no ser de su exclusivo resorte por no estar facultada para tal situación impide que sus pretensiones prosperen al ser ajena a las condiciones,

¹⁶ Art.1602 del Código Civil.

términos y cláusulas contenidas en el aludido contrato de arrendamiento, máxime que sus manifestaciones son dichos de paso que no tienen asidero alguno debido a que mis poderdantes desde el inicio del contrato de arrendamiento obraron dentro del deber objetivo de cuidado y con diligencia es por ello que realizaron múltiples reparaciones locativas al bien y que muchas de esas reparaciones se informaron al arrendador quien con apoyo del art.1267 del Código de comercio y ante la urgencia de dichas reparaciones actuó según su prudencia autorizando las mismas, autorización que también fue avalada por la misma señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal, quien ahora no puede negar tales aspectos.

Adicionalmente, la demandante al considerar la existencia de los presuntos incumplimientos al contrato de arrendamiento, omite, ignora y desconoce¹⁷ lo dispuesto en el art.2178 del Código civil que establece “*El mandatario puede, por un pacto especial tomar sobre su responsabilidad la solvencia de los deudores y todas las incertidumbres y embarazos del cobro. Constituyese entonces principal deudor para con el mandante, y son de su cuenta hasta los casos fortuitos y la fuerza mayor.*”, debiendo entonces el extremo litigante emplear las herramientas y mecanismos jurídicos pertinentes para zanjar ese inconveniente para con quien suscribió el mandato y no trasladarle dicha carga a mis prohijados que nada tienen que ver con esa situación independiente de que hubieran ocupado el local comercial, por consiguiente, solicito sean desestimadas o negadas las pretensiones subsidiarias contra Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.

Aunado a lo que antecede, no puede pasarse por alto que este no es el escenario propicio para solicitar el cobro de la CLÁUSULA PENAL como lo pretende el abogado de la parte actora, ya que para tal efecto existe otra vía judicial para lograr tal fin que en todo caso no es esta demanda ni mucho menos se insiste con vehemencia no se encuentra legitimada la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal para alegar algún incumplimiento del contrato de arrendamiento, ni mucho menos solicitar indemnización por los inexistentes perjuicios causados faltando incluso a la verdad.

iii) AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD O CULPA

En esta excepción se hace imperioso advertir que, el problema jurídico que llama la atención deriva de una serie de mal entendidos e impases que ha tenido la demandante para con Bienes Racines S.A.S., y mis representados frente las condiciones en que recibió el inmueble dado en arrendamiento como también el presunto incumplimiento del contrato de arrendamiento, al respecto se reitera con ahínco que no hay ni mucho menos existe responsabilidad alguna entre la señora Luz Adíela Rodríguez Aristizabal y los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, pues a pesar de recibir los réditos o frutos civiles que se acordaron en el contrato de mandato, no implica que exista fuerza vinculante que genere obligación para con ella.

Sin embargo, en esta oportunidad se hará hincapié en cuanto a que mis poderdantes siempre han obrado de buena fe y en cumplimiento del principio de la autonomía de la voluntad privada que se desprende del contrato de arrendamiento –*correspondiente a las obligaciones que les asiste*-, para constancia de ello están las pruebas documentales como lo son las fotografías, videos, correos, cartas, etc., que dan fe de forma palmaria de cómo inicialmente se recibió el inmueble y cómo se entregó el mismo por parte de la arrendataria a la arrendadora –*competente para entregarlo y recibirlo en razón al contrato de arrendamiento de local comercial*-, aunado a esa situación se encuentra el acta de inventario de entrega donde se colige de manera nítida –*prueba reina*- el estado y las condiciones en que se encontraba el inmueble las cuales no eran perfectas como lo manifestó el extremo activo a lo largo de los hechos de esta demanda donde se reiteró constantemente esa circunstancia, pues si así fuera no hubiera lugar a las múltiples reparaciones locativas que le fueron realizadas a la vivienda en aras del correcto funcionamiento del bien donde se ubicó la empresa TOMBELELE S.A.S., al ser este un restaurante para niños, evidenciándose así la ausencia de responsabilidad o culpa endilgada a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, al no demostrarse los elementos axiológicos en materia de la responsabilidad civil como lo son el hecho generador del daño, el daño probado y el nexo causal, lo cual no se otea por alguna parte.

¹⁷ Dicha omisión o desconocimiento no puede ser apremiada en cuanto a que **la ignorancia de la ley no sirve de excusa** tal como lo prevé el art.9 del Código civil.

iv) ERROR IURIS IN IUDICANDO

La parte demandante incurre en este yerro¹⁸ al considerar que mis mandantes están llamados a responder por el presunto incumplimiento que acá alega y por los perjuicios que presuntivamente fueron causados por los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, aplicando de forma indebida la norma sustancial –contrato de mandato sin representación- o interpretando a su amaño que lo consignado en ese vínculo jurídico acarrea obligaciones para la arrendataria y los deudores solidarios, situación que no puede ser apremiada y por ende castigada al pago de las costas y agencias en derecho.

v) LA INNOMINADA O GENÉRICA

Me refiero con ello a cualquier hecho o derecho a favor de los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona que resultare probado dentro del proceso, se funden en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyen el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse en el presente litigio, por consiguiente, pido al honorable juez que declare las excepciones que aquí encuentre probadas.

SOLICITUD DE INDEMNIZACIÓN:

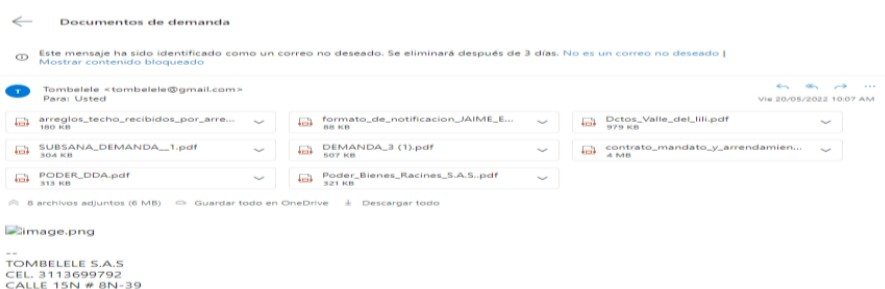
En virtud a los perjuicios ocasionados con la interposición de esta demanda en la cual se decretó una medida cautelar –embargo de cuenta- a uno de mis poderdantes, el valor que fue retenido y que configura depósito judicial, ruego su Señoría se levante la misma y que a su vez sean indemnizados mis representados ante esa cautela independientemente que se haya o no levantado ya que en atención a las acreencias que deben asumir mi representados se vieron afectados con la misma la cual se hizo por un valor considerable.

Se persiguen por esta vía, las costas y agencias en derecho que se causan y se causaren en virtud a la interposición de esta demanda.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En observancia de lo previsto en el artículo 206 del C.G.P., me permito objetar de manera concreta la cuantía del juramento estimatorio presentado por el extremo activo –*el cual resulta totalmente desproporcionado*-, para tal efecto, debe decirse que los rubros pretendidos por la parte actora carecen de sustento siquiera sumario que así acredite el monto perseguido, adicionalmente, se reitera que el cobro de la cláusula penal del contrato de arrendamiento no es por esta vía, aun cuando ese vínculo ya terminó y además la propietaria no está legitimada al respecto, por lo que no es procedente lo aquí procurado mucho menos se puede reclamar intereses sobre ese concepto cuando así lo prohíbe la norma adjetiva o sustancial al tratarse de efigies jurídicas con fines distintos, aunado a que el extremo litigante no puede alegar incumplimiento del contrato de arrendamiento al no estar facultado al respecto por lo que los perjuicios que se cobran en ese sentido no tienen validez.

Además, la carga probatoria que recae en los hombros de la parte demandante frente a lo pretendido en esta vía judicial es precaria, pues no todas las pruebas que relacionó en el libelo genitor fueron acompañadas en el traslado respectivo a mis mandantes, circunstancia que no puede ser omitida en virtud al debido proceso que trata el art.29 de la Constitución Política.



¹⁸ son entonces errores de derecho que se producen por falta de aplicación o aplicación indebida de una norma sustancial o por interpretación errónea.

PRUEBAS APORTADAS Y SOLICITADAS CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

Por ser conducentes, útiles y pertinentes, y con el ánimo de preservar los principios y garantías constitucionales, se solicita a su Señoría decrete las siguientes pruebas¹⁹:

- **INTERROGATORIO DE PARTE**

A) Solicito señor juez, se sirva citar a la demandante, para que rinda INTERROGATORIO DE PARTE, el cual le formularé en la oportunidad procesal oportuna.

B) Solicito señor juez, se sirva citar al representante legal y/o quien haga sus veces de la empresa Bienes Racines S.A.S. <<Inmobiliaria Century 21>>, para que rinda INTERROGATORIO DE PARTE, el cual le formularé en la oportunidad procesal oportuna

- **DECLARACIÓN DE PARTE**

En virtud de lo dispuesto en el artículo 165 del Código General del Proceso, vigente <<medios de prueba>> “Son medios de prueba la **declaración de parte**, la confesión, el juramento, el testimonio de terceros, el dictamen pericial, la inspección judicial, los documentos, los indicios, los informes y cualesquiera otros medios que sean útiles para la formación del convencimiento del juez. El juez practicará las pruebas no previstas en este código de acuerdo con las disposiciones que regulen medios semejantes o según su prudente juicio, preservando los principios y garantías constitucionales” (Negrilla fuera de texto)

Ruego a su señoría se me permita interrogar a los señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, para obtener de estos demandados la Declaración de parte que versará sobre los hechos de esta demanda y su contestación.

- **DOCUMENTALES**

1. **AÑO 2017:**

FOTOS

- 1.1 ESTADO DE LAS PAREDES AL RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.2 ESTADO DE LAS PAREDES Y TECHO SEGUNDO NIVEL AL RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.3 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.4 HUMEDAD 1 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.5 HUMEDAD 2 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.6 HUMEDAD 3 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.7 ESTADO DEL TECHO - VISTA EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.8 ESTADO DE TECHO - VISTA EXTERIOR CON ADECUACIONES AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.9 ESTADO DEL TECHO - VISTA DESDE EL INTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.10 ESTADO DE PARED - ESCALERAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.11 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL INTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.12 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - DESDE EL EXTERIOR - ADECIACIÓN DE TEJA AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.13 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR
- 1.14 ESTADO DE TECHO - VISTA EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.15 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR - ADECUACION DE TEJAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.16 ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR - ADECUACIÓN EN LAS TEJAS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.17 ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.18 ESTADO DE LA FUENTE AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.19 FACHADA DESPUÉS DE LA REMODELACIÓN
- 1.20 CONSTANCIA DE PISO EXTERIOR INSTALADO

¹⁹ “La prueba es necesariamente vital para la demostración de los hechos en el proceso; si ella la arbitrariedad sería la que reinaría” (Parte aprehendida del Manual de Derecho Probatorio de Jairo Parra Quijano.



AMARILES
ABOGADOS

1.21 FACHADA - CONSTANCIA DE REMODELACIÓN ÚNICAMENTE CON PINTURA PARA EXTERIOR

VIDEOS

- 1.22 VIDEO - GOTERA 1 EN EL TECHO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.23 VIDEO - UN DÍA DESPUÉS DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE PARA VERIFICACIÓN DE DAÑOS
- 1.24 VIDEO - ESTADO DE LUCES AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.25 VIDEO - DE GOTERA EN EL SEGUNDO NIVEL AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.26 VIDEO - RETIRO ADECUADO DE GATOS EN EL TECHO DEL INMUEBLE
- 1.27 VIDEO - ESTADO DE TECHO - GOTERA 3 SEGUNDO NIVEL - AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.28 VIDEO - MES DE SEPTIEMBRE - CONSTANCIA DE BAÑO DEL PRIMER NIVEL PRESENTA VARIOS DAÑOS
- 1.29 VIDEO - ESTADO DE UNA PARTE DEL TECHO - AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.30 VIDEO - MES DE SEPTIEMBRE - CONSTANCIA DE BAÑO DAÑADO AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.31 VIDEO - GOTERA 2 EN EL TECHO
- 1.32 VIDEO - ESTADO DE PARED - ESCALERAS Y TECHO POR HUMEDAD AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.33 VIDEO - ESTADO DE PATIO - GOTERA 4 AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.34 VIDEO - ESTADO DE PISOS AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.35 VIDEO - AFECTACIÓN INTERNA POR GOTERAS EXISTENTES AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE
- 1.36 VIDEO - ESTADO DEL TECHO - AFECTACIÓN POR GOTERAS Y HUMEDAD AL MOMENTO DE RECIBIR EL INMUEBLE

ARCHIVOS EN PDF

- 1.37 CARTA DE SOLICITUD DE RETIRO DE LAMPARAS DEL INMUEBLE
- 1.38 CARTA DE SOLICITUD DE ARREGLO
- 1.39 ACTA DE REVISION DE SISTEMA DE LUCES, SONIDO Y CAMARAS

2. AÑO 2018:

FOTOS

- 2.1 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 1
- 2.2 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 2
- 2.3 DAÑO OCASIONADO POR TRABAJADORES 3
- 2.4 HUMEDAD INTERIOR MES DE ENERO
- 2.5 HUMEDAD PARED 1
- 2.6 HUMEDAD PARED 2
- 2.7 DESCOLGADO APOYADO SOBRE VIGAS
- 2.8 AIRE APOYADO SOBRE VIGAS
- 2.9 GOTERA - DAÑO GRAVE EN EL SALON PRINCIPAL
- 2.10 GOTERA - DAÑO GRAVE EN EL SALON PRINCIPAL 2
- 2.11 GOTERA - SALON - SEGUNDO SALON
- 2.12 HUMEDAD EN EL TECHO
- 2.13 GOTERAS Y DAÑOS GRAVES EN EL INTERIOR

VIDEOS

- 2.14 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN ENTRADA PRINCIPAL
- 2.15 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN RECEPCION
- 2.16 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN EL SALON DE NIÑOS
- 2.17 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA SALON
- 2.18 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN SEGUNDO SALON
- 2.19 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA EN TECHO TRASERO
- 2.20 VIDEO - MES DE ABRIL - CRECIMIENTO DE HUMEDAD
- 2.21 VIDEO - MES DE ABRIL - GOTERA SEGUNDO SALON - PARTE DE ATRAS DEL INMUEBLE
- 2.22 VIDEO - MES DE FEBRERO - GOTERA EN LA ENTRADA
- 2.23 VIDEO - GOTERA PARTE TRASERA
- 2.24 VIDEO - HUMEDAD PARED TRASERA
- 2.25 VIDEO - GOTERA PARTE TRASERA
- 2.26 VIDEO - GOTERA SEGUNDO SALON

- 2.27 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 1
- 2.28 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 2
- 2.29 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 3
- 2.30 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 4
- 2.31 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 5
- 2.32 VIDEO - GOTERA - SALON PRINCIPAL 6
- 2.33 VIDEO - GOTERA - SALON TRASERO 1
- 2.34 VIDEO - GOTERA - SALON TRASERO 2
- 2.35 VIDEO - ESTADO DE TECHO - VISTA DESDE EL EXTERIOR
- 2.36 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 1
- 2.37 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 2
- 2.38 VIDEO - DAÑOS OCASIONADOS POR GOTERAS 3
- 2.39 VIDEO - GOTERAS - SALON PRINCIPAL
- 2.40 VIDEO - MES DE JUNIO - TECHO DESDE EL EXTERIOR
- 2.41 VIDEO - CONSTANCIA DE COMPRA DE TEJAS PARA REPARAR EL TECHO 1
- 2.42 VIDEO - CONSTANCIA DE COMPRA DE TEJAS PARA REPARAR EL TECHO 2
- 2.43 VIDEO - TECHO EN MAL ESTADO

ARCHIVO EN WORD

- 2.44 CARTA - ARREGLOS CASA GRANADA

3. AÑO 2019

FOTOS

- 3.1 HUMEDAD PAREDES POR GOTERA - MES DE ENERO

VIDEOS

- 3.2 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 1
- 3.3 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 2
- 3.4 VIDEO - GOTERAS - MES DE ENERO 3
- 3.5 VIDEO - ZOTA TRASERA DEL INMUEBLE - MES DE ENERO
- 3.6 VIDEO - NUEVAMENTE SE PRESENTA HUMEDAD - MES DE ENERO
- 3.7 VIDEO - SE REALIZA LIMPIEZA

4. AÑO 2020

FOTOS

- 4.1 CONSTANCIA DE ESTADO DE VIDRIOS
- 4.2 FACHADA ANTES Y DESPUES
- 4.3 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS
- 4.4 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS 2
- 4.5 MES DE FEBRERO - ARREGLOS REALIZADOS 3
- 4.6 MES DE FEBRERO - CONSTANCIA DE PARED PINTADA DE SALON DE NIÑOS
- 4.7 FACHADA PINTADA NUEVAMENTE
- 4.8 PISO RESTAURADO
- 4.9 ESTADO DE FUENTE - MES DE FEBRERO
- 4.10 HUMEDAD EN PAREDES
- 4.11 PISO DE CAUCHO

VIDEOS

- 4.12 VIDEO - GOTERA PATIO TRASERO 1
- 4.13 VIDEO - GOTERA PATIO TRASERO 2
- 4.14 VIDEO - ENTREGA DEL INMUEBLE EN PRESENCIA DE PROPIETARIA
- 4.15 VIDEO - ESTADO DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA ENTREGA
- 4.16 VIDEO - ESTADO DE INMUEBLE AL MOMENTO DE LA ENTREGA – EXTERIOR

ARCHIVOS EN PDF

- 4.17 PRIMER RESPUESTA PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 (1 DE ABRIL 2020)
- 4.18 PRIMERA CARTA CANNON DE ARRENDAMIENTO 20 MARZO 2020
- 4.19 SEGUNDA CARTA RESTAURANTE TOMBELELE ABRIL 2020 SOLICITANDO CONGELACION ARRENDAMIENTO
- 4.20 SEGUNDA RESPUESTA TOMBELELE PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 SEGUNDA PROPUESTA 3 (3 DE ABRIL 2020
- 4.21 TERCERA CARTA RESTAURANTE TOMBELELE MAYO15 2020 CONTINGECIA COVID
- 4.22 TERCERA RESPUESTA TOMBELELE PLAN DE CONTINGENCIA COVID - 19 28 MAYO 2020
- 4.23 CARTA TOMBELELE 28 DE MAYO DE 2020
- 4.24 QUINTA ENTREGA PROPIEDAD 2020
- 4.25 CARTA ENTREGA CASA GRANADA 17 JUNIO 2020
- 4.26 RESPUESTA ACTA DE ENTREGA CASA GRANADA
- 4.27 SOLICITUD ARREGLO DE DAÑOS ENERO 21 2020

- **TESTIMONIALES** (Art.212 del Código General del Proceso), la citación de las personas que continuación se relacionan como testigos se hace en virtud a que las mismas tiene conocimiento de los hechos y sucesos que se plantearon en la demanda y desde luego en el desarrollo de esta contestación.

A) ROBERTO RODRÍGUEZ ARISTIZÁBAL, mayor de edad, identificado con la C.C. No. 13.828.967, quien puede ser citado en la dirección carrera 78 No. 11 A - 72 de Cali, quien no tiene correo electrónico, para que declare, además de lo anterior, especialmente sobre los equipos de audio y video que se dejaron a los arrendatarios, su funcionamiento y su costo.

B) Fabián críales Hernández, identificado con cédula 16.693.760, quien puede ser contactado en la siguiente dirección electrónica: marjuliz@hotmail.com

C) Manuel Ospina, identificado con cédula 16.594.079, quien puede ser contactado en la siguiente dirección electrónica: manuelospina789@gmail.com

D) Rubén cortes, identificado con cédula 94.377.538 – dirección física: carrera 49 B # 42-77 de Cali y dirección electrónica: anacollazos@hotmail.com

PRUEBA DE OFICIO

Solicito su señoría se sirva requerir a Bienes Racines S.A.S., para que aporten las facturas que se les dio a conocer por concepto de reparaciones locativas que realizaron mis mandantes al inmueble dado en arrendamiento, ya que las mismas están en poder de dicha empresa dado el rol que sostenía como arrendadora.

ANEXOS

- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad TOMBELELE S.A.S., en el cual se refleja la disolución y liquidación de la misma.
- Poder debidamente conferido y aceptado.
- Los relacionados en el acápite de pruebas documentales.

AUTORIZACIÓN DEPENDENCIA JUDICIAL

Designo como DEPENDIENTE JUDICIAL a la señora DANIELA MEDINA VALLEJO, identificada con cédula de ciudadanía No.1.1144.069.063 de Cali, estudiante de derecho de sexto semestre de la Unicatolica para que revise el expediente, presente memoriales y retire oficios en el proceso de la referencia.

NOTIFICACIONES

Demandante

En la dirección que se suministró en el libelo genitor, es decir en la carrera 83 C No. 14 - 36 de Cali, correo electrónico: casagranadareal@hotmail.com.

Demandados

La sociedad demandada **BIENES RACINES S.A.S.**, en la Calle 15 AN No. 9 N - 32 de Cali, correo electrónico dracines@c21racines.com y gerencia@c21racines.com.

La señora **SANDRA NAYIBE NIÑO GRANOBLES** <<arrendataria>>, en la Calle 58 N No. 5 BN – 75 Apto 1004-6 de Cali, correo electrónico: snng@hotmail.com.

El señor **JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA** <<deudor solidario>>, en la Calle 58 N No. 5 BN – 75 Apto 1004-6 de Cali, correos electrónicos: tombelele@gmail.com y jaimedelgado@aldiarealstate.com.

El señor **JAIME ANDRÉS DELGADO TARAZONA**, en la siguiente dirección electrónica: jdelgado1982@gmail.com

El suscrito

En la calle 5 oeste No.27-20 B/ Los cristales de Santiago de Cali o en las siguientes direcciones electrónicas: amarilesdiazdiego@hotmail.com – amarilesabogados@hotmail.com

Atentamente,

Diego Fernando Amariles Díaz.
C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.

Racines

Century 21

RACINES

CONTRATO DE MANDATO PARA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES PARA ARRENDAR

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

MANDANTE: Luz Adella Rodriguez Aristizabal
 C. o NIT : 31 950 055 DE _____
 MANDANTE: _____ DE _____
 C. o NIT : _____ DE _____
 REPRESENTANTE LEGAL: _____ DE _____
 C. o NIT : _____ DE _____
 PODERADO DEL MANDANTE: _____ DE _____
 C. o NIT : _____ DE _____

MANDATARIA:

ENES RACINES S.A.S. - NIT 900.818.418-1
 REPRESENTANTE LEGAL: SANTIAGO RACINES FERNANDEZ C.C 94 061 419
 MATRÍCULA DE ARRENDADOR No. 020-15

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Tipo de Inmueble: Apartamento ___ Casa Local ___ Oficina ___ Bodega ___ Otro ___
 destino del inmueble: Vivienda ___ Comercial
 Dirección Inmueble Consignado: Calle 15 N 48 N 39 3/ CRANHOA
 Almacén(s) ___ Números (s) ___ Depósito(s) ___ Números (s) ___
 Matrícula(s) inmobiliaria(s): _____
 Inmueble _____
 parqueadero (s): _____ Del depósito (s) _____
 servicios Públicos: Agua ___ Luz ___ Gas ___ Otro(s) _____
 líneas Telefónicas: _____
 Observaciones: _____

BIENES DEL INMUEBLE. Los que están descritos y especificados en la última escritura de referencia del inmueble.

VALOR CANON PROMOCIÓN: \$7.000.000 (Sin incluir cuota de administración)
 Valor inmueble comercial incremento anual: IPC + _____ PUNTOS
 e con subsidio del IPC 4/10 (10% de 2017)

IDENTIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE:

Nombre del Conjunto: No Aplica
 Correo Electrónico Copropiedad: _____
 Dirección Administración: _____ Teléfono Portería: _____
 Teléfono Administración: _____
 Nombre del Administrador: _____ Celular: _____
 Teléfono Electrónico Administrador: _____
 Cuota Administración: \$ _____ (Total sin incluir descuentos por pronto pago)
 Valor de la Administración se debe girar a: **EL MANDANTE** ___ A la Copropiedad ___
 ¿con la cuota de Administración hay cobros adicionales: Si ___ No ___
 Modos de pago de la administración: Transferencia Electrónica ___ Convenio de Recaudo ___

Tipo de Convenio de recaudo: _____
Observaciones: _____

OBJETO: Por medio del presente documento **EL MANDANTE** confiere mandato especial sin representación a la **LA MANDATARIA**, gestora inmobiliaria especializada, para que bajo la cuenta y riesgo de **EL MANDANTE** administre en arrendamiento el (los) inmueble(s) identificado(s) antenamente.

PARÁGRAFO: El presente contrato es exclusivamente de administración para arrendar, razón por la cual **LA MANDATARIA** no asume ninguna responsabilidad frente a la facultad de disposición que tiene **EL MANDANTE** sobre su inmueble. **EL MANDANTE** declara que el (los) inmueble(s) objeto de este contrato son de su exclusiva propiedad, que ejerce los derechos de dominio, posesión, y que los recursos para su adquisición son de origen lícito.

CLÁUSULAS

PRIMERO: PRECIO **EL MANDANTE** autoriza a **LA MANDATARIA** para fijar y convenir el precio del arrendamiento, salvo instrucción expresa en contrario, el cual será pagadero mes anticipado por parte del arrendatario y podrá ser incrementado a la fecha de las prórogas tácitas o expresas del contrato de arrendamiento, de acuerdo con los aumentos estipulados por el Gobierno o el convenido por las partes.

SEGUNDO: ETAPAS La ejecución de este mandato consta de tres etapas, a saber:

1.-COMERCIALIZACIÓN Etapa durante la cual se promociona el inmueble y se lleva a cabo el trabajo comercial tendiente a la consecución de un cliente calificado que lo tome en arriendo. **LA MANDATARIA** se encargará de la publicidad, promoción y gestión correspondiente, para lo cual **EL MANDANTE** abona la suma inicial de (\$ _____) M.C.

2.- ARRENDAMIENTO Etapa durante la cual se administrará el inmueble por parte de **LA MANDATARIA** a través del arrendamiento encomendado. En esta etapa de administración de la propiedad, su cuidado estará a cargo del ARRENDATARIO a través de la tenencia con la que se le delegue, bajo la supervisión permanente de **LA MANDATARIA**.

3.- DESOCUPACIÓN Etapa siguiente a la terminación del contrato de arrendamiento, en la cual se deberá verificar el estado de la propiedad para con las instrucciones del **MANDANTE** iniciar nuevamente la comercialización por parte de **LA MANDATARIA**.

TERCERO: DURACIÓN El término de vigencia de este contrato es de cuatro meses y se renovará de común acuerdo entre las partes por periodos sucesivos iguales. Una vez arrendado el inmueble, el término de vigencia será igual al del contrato de arrendamiento que se suscriba con los arrendatarios, y se prorrogará en los mismos periodos de dicho contrato de arrendamiento o del plazo de sus relocalaciones con otros arrendatarios.

CUARTO: FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA MANDATARIA: Durante la etapa de administración objeto de este mandato **LA MANDATARIA** deberá: A) Celebrar el contrato de arrendamiento bajo las garantías y manejo que a su juicio sean oportunas, efectuando las cesiones que se ameriten y terminar de común acuerdo el contrato de arriendo cuando lo considere pertinente. Igualmente, en caso de ser necesario, podrá entregarlo en administración parcial o total a la empresa especializada que estime conveniente. B) Cobrar a los arrendatarios el valor del arrendamiento y una vez percibido, reembolsarlo **EL MANDANTE** dentro de la respectiva mensualidad bajo la presentación de un estado de cuenta detallado descontando previamente los cargos por comisión, el valor del gasto bancario asociado a cada egreso que genere la administración del contrato de arrendamiento, aplicaciones tributarias, seguros, expensas, etc. C) Pagar por cuenta del **MANDANTE** los servicios públicos que sean de su cargo mientras el inmueble éste arrendado. D) Efectuar la cobranza administrativa de las obligaciones a cargo de los arrendatarios. E) Adelantar el proceso judicial de restitución del inmueble por falta de pago en los cánones de arrendamiento, sin costo alguno para **EL MANDANTE**, en coordinación con la aseguradora, cuando se haya tomado la opción del seguro de arrendamiento. F) Adelantar con autorización expresa del **MANDANTE**, quien deberá asumir los honorarios de abogado y costos procesales, cualquier otra clase de proceso judicial que se pueda derivar del contrato de

arrendamiento, diferente al del literal E precedente, o aún de este, cuando no se haya tomado la opción del seguro. G) Informar oportunamente a EL MANDANTE las cobranzas administrativas que no hayan tenido éxito. H) Exigir la entrega de los inmuebles a los arrendatarios que hayan incumplido el contrato, teniendo en cuenta que en caso de reclamación a la aseguradora la prioridad deberá ser la restitución del inmueble. I) Efectuar con cargo a EL MANDANTE las reparaciones necesarias que requiera el inmueble, para lo cual tendrá una facultad de ejecución directa de un salario mínimo mensual, procurando consultar al propietario previamente siempre que la urgencia lo permita, previendo que la obligación deba llevarse a cabo sin riesgo de incumplimiento por el arrendador. En los casos en que existan diferencias conceptuales sobre reparaciones localivas y necesarias entre el MANDANTE y LA MANDATARIA se acudirá a la asesoría de un técnico en reparaciones para que sea éste quien determine la ocurrencia y responsabilidad del daño, el cual, de estar a cargo de EL MANDANTE, éste autoriza en el presente documento a LA MANDATARIA para que realice dichas reparaciones amparado en lo establecido por el código civil y la ley 820 de 2003. J) Tomar con cargo a EL MANDANTE el seguro de arrendamiento, con los anexos de cuota de administración e IVA y servicios. Después de que el contrato de arrendamiento éste reportado en mora ante la Aseguradora, ésta estará facultada para el cobro y la negociación de la cláusula penal (sanción por el incumplimiento del contrato de arrendamiento), razón por la cual LA MANDATARIA, no está obligada a responder por dicho concepto ante EL MANDANTE. K) Desde el momento que el arrendatario abandone el inmueble cesa toda obligación por parte de LA MANDATARIA, y quedarán a cargo de EL MANDANTE el pago de los servicios públicos y mantenimiento del inmueble. L) LA MANDATARIA no se compromete a cumplir con el pago de los daños o faltantes y servicios públicos del inmueble durante el tiempo en que el mismo se encuentre desocupado. Cuando sea abandonado el inmueble LA MANDATARIA gestionará el pago del seguro hasta los montos asegurados. M) Ceder los derechos del presente contrato, notificando al propietario de este hecho. N) LA MANDATARIA efectuará por cuenta del MANDANTE las labores necesarias para hacer entrega del inmueble en debida forma al arrendatario, al momento de celebrar dicho contrato. O) En el caso de pago de cláusula penal por parte del arrendatario por terminación anticipada del contrato, LA MANDATARIA recibirá el equivalente a un canon mensual de arrendamiento que esté vigente a la fecha de la terminación anticipada.

PARÁGRAFO. LA MANDATARIA no está obligada a concurrir en representación de EL MANDANTE a reuniones de ASAMBLEAS DE LA COPROPIEDAD de la cual forme parte el inmueble materia de este contrato. En consecuencia, EL MANDANTE se compromete a informar a la Administración de la Copropiedad la dirección a la cual le deben ser enviadas las comunicaciones y en especial las citaciones a las Asambleas Generales y Extraordinarias de COPROPIETARIOS. En el momento en que por fuerza mayor EL MANDANTE solicite a LA MANDATARIA que lo represente en dicho evento, deberá realizarlo por escrito. LA MANDATARIA cobrará por la asistencia a la(s) asamblea (s) y ese valor podrá ser descontado del canon.

QUINTO.- OBLIGACIONES DEL MANDANTE: Son obligaciones de EL MANDANTE las siguientes:

A) Entregar y mantener el inmueble en buen estado de conservación, apto para su uso, con los servicios públicos instalados y en funcionamiento. B) Entregar el inmueble al día en el pago de los servicios públicos que se encuentren instalados en el inmueble. En el evento de haber suscrito EL MANDANTE acuerdos o fórmulas de pago de los servicios públicos ante las entidades prestadoras, el pago oportuno y cumplimiento de los mismos es de responsabilidad del MANDANTE hasta su culminación. C) Reconocer y cancelar a LA MANDATARIA la comisión sobre el canon de arrendamiento y administración (Esta última el caso de que el inmueble este sometido a régimen de propiedad horizontal). D) Efectuar oportunamente las reparaciones que le correspondan o autorizar la ejecución de las mismas de manera oportuna, una vez recibida la comunicación de LA MANDATARIA. E) Asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias de copropietarios y notificar por escrito y de manera inmediata a LA MANDATARIA las decisiones adoptadas relacionadas con cambios en las cuotas ordinarias de sostenimiento y otras determinaciones importantes para la administración de los inmuebles; de no cumplirse con esta obligación, los cargos por retroactivos, intereses y demás cobros asociados a la modificación serán a su cargo. La responsabilidad de LA MANDATARIA se limita a remitir la notificación correspondiente, en el evento de recibirla de manera oportuna por parte de la copropiedad, siendo a cargo de EL MANDANTE las multas por inasistencia. F) Cancelar o a suspender la línea telefónica, servicio de Internet, televisión por cable y demás servicios adicionales con que cuente el inmueble y no le correspondan al futuro arrendatario. G) Cancelar el impuesto del 4 x 1000 que se origine por los pagos del contrato de arrendamiento, más \$4.000 de gasto bancario asociado por cada egreso. H) Asumir toda responsabilidad derivada de los reclamos originados por el mal estado de los inmuebles arrendados, o por faltas o deficiencias en su construcción; asignación o cambio de líneas telefónicas, pago de multas y sanciones por fraudes en

servicios públicos. I) Pagar cualquier suma de dinero a la cual sea condenada LA MANDATARIA en los procesos que la misma sea demandada por los arrendatarios o terceras personas y cuyas prevenciones tengan relación directa con las obligaciones atribuibles a EL MANDANTE en el presente contrato. J) Asegurar por su cuenta el predio objeto del presente contrato contra incendio y terremoto; en caso de no tener dichos seguros o fianzas, asumirá cualquier siniestro que se presente sin tener responsabilidad alguna LA MANDATARIA en dichos casos. K) Cuando ocurra un cambio en el valor de la cuota de administración, informar a LA MANDATARIA de este cambio por escrito, vía correo electrónico o correo certificado, anexando el respectivo soporte dado por la administración. L) En el evento que EL MANDANTE decida vender el inmueble objeto de este contrato, y que los COMPRADORES O ADQUIRENTES sean los mismos ARRENDATARIOS o hayan sido conseguidos por medio de LA MANDATARIA, EL MANDANTE cancelará a esta última una comisión del 3% más IVA sobre el valor total de la venta. Si se efectúa la enajenación del inmueble, EL MANDANTE deberá tener en cuenta lo siguiente: quien adquiere el inmueble deberá respetar el término del contrato de arrendamiento y, por ende, el de administración que se viniera cumpliendo. En cualquier caso, EL MANDANTE deberá dar aviso por escrito a LA MANDATARIA de la transacción efectuada y deberá solicitar la nota de cesión del contrato de administración a nombre de quien pasará a ocupar la condición de mandante en este contrato.

SEXTO: REMUNERACIÓN. LA MANDATARIA recibirá como remuneración mensual mientras esté vigente el arrendamiento, una comisión equivalente al 7.5 %, liquidada sobre los valores por canon de arrendamiento, cuota de administración a cargo de los arrendatarios e IVA sobre el arriendo (si se genera). En todo caso, la tarifa mínima remuneratoria no podrá ser inferior a (\$60.000) mensuales.

SEPTIMO: TERMINACIÓN. Cuando haya un contrato de arriendo vigente, EL MANDANTE podrá dar por terminado el presente contrato notificando a LA MANDATARIA por escrito, con no menos de noventa (90) días de anticipación a la fecha de terminación o renovación del contrato de arrendamiento. En cualquier caso EL MANDANTE se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y prórrogas que LA MANDATARIA haya pactado en desarrollo del presente contrato. Siempre que haya saldos a cargo de EL MANDANTE que se deban a LA MANDATARIA, no podrá terminarse el mandato, LA MANDATARIA podrá dar por terminado el contrato de mandato en cualquier tiempo, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo con los pagos a su cargo y a favor de EL MANDANTE.

PARAGRAFO: En todo caso de terminación unilateral del contrato de mandato por parte de EL MANDANTE, éste indemnizará a LA MANDATARIA cancelando en su favor una suma equivalente a un canon (si es vivienda) o dos canones (si es comercial). El canon base para el cálculo de la indemnización será el vigente en el momento de la terminación del mandato. A este valor le será sumado el monto de las comisiones hasta la terminación del contrato. EL MANDANTE no podrá asumir la administración directa o delegada del inmueble sin realizar el pago de la indemnización correspondiente a LA MANDATARIA, firmando o renovando el contrato con el mismo arrendatario.

OCTAVO: SEGUROS. LA MANDATARIA deberá tomar los siguientes seguros con cargo a EL MANDANTE y bajo las condiciones de la póliza que garantice los pagos por estos conceptos entrados en mora por los arrendatarios. Su costo será deducido de la cuenta que haya de presentarse a EL MANDANTE.

	Valores (\$) Asegurados o Afianzados
Canon de Arriendo	
IVA del Canon (si aplica)	
Cuota Administración Copropiedad	
Servicios Públicos	
Daños y Faltantes de Inventario	
Asistencia Domiciliaria	

Enviada la reclamación a la aseguradora, la responsabilidad de LA MANDATARIA queda sujeta al monto de siniestro que pague la misma.

NOVENO: RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. La naturaleza de este mandato implica que el mismo se ejecute por cuenta y riesgo del EL MANDANTE. No obstante, LA MANDATARIA deberá procurar su gestión con el esmero y cuidado que exige la ley para este tipo de negocios, con cuya omisión responderá hasta por culpa leve. En consecuencia, LA MANDATARIA no será responsable de la falta de pago de los arrendamientos, cuotas de administración y servicios que estén a cargo de los arrendatarios, ni de los robos o daños que ocurran al inmueble; tampoco por reclamaciones derivadas de la mala calidad del inmueble, ni por causas atribuibles a caso fortuito o fuerza mayor, ni de los juicios derivados de demandas que afecten al arrendador.

DÉCIMO: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. Las declaraciones y obligaciones tributarias a cargo del EL MANDANTE derivadas del inmueble objeto de este mandato, deberán ser presentadas directamente por éste, sin que haya responsabilidad alguna de LA MANDATARIA en este sentido.

DÉCIMO PRIMERO: INSTRUCCIÓN DE PAGOS. EL MANDANTE autoriza a LA MANDATARIA a para que la liquidación y reembolso de lo recaudado se lleve a cabo de la siguiente manera:

Mandante	Luz Abida Rodriguez		
% a Facturar del Canon			
Beneficiario			
% a Depositar del Canon			
Identificación			
Banco	Bancdomb'a		
No. Cta	ahorro 828 0700 6898		
Tipo de Cuenta			

Así mismo EL MANDANTE autoriza a que el pago de la Administración de la Copropiedad sea consignado de la siguiente manera (No aplicable si es convenio de recaudo):

ENTIDAD BANCARIA: _____
 NUMERO DE CUENTA: _____
 TIPO DE CUENTA: AHORROS _____ CORRIENTE _____
 A FAVOR DE: _____
 IDENTIFICACIÓN NIT O NÚMERO DE CEDULA: _____

LA MANDATARIA girará mes anticipado al EL MANDANTE el día 10 hábil siguiente al periodo del contrato de arrendamiento de cada mes la respectiva mensualidad, bajo la presentación de un estado de cuenta detallado, descontando previamente los cargos por comisión, aplicaciones tributarias, seguros, impuestos, gastos financieros, expensas, etc. Estos pagos se realizarán siempre y cuando el contrato de arrendamiento esté vigente, se haya tomado la opción del seguro de arrendamiento y no esté en siniestro con la Aseguradora. En caso de que el contrato esté en siniestro, LA MANDATARIA girará inmediatamente a EL MANDANTE los valores correspondientes, una vez hayan sido recibidos de parte de la aseguradora.

DÉCIMO SEGUNDO: DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA: Los comprobantes e informaciones a cargo del EL MANDATARIO deberán ser enviadas al MANDANTE al siguiente mail:
 casa granodavaa@hotmail.com

DÉCIMO TERCERO: RETIRO DEL INMUEBLE EN LA ETAPA DE PROMOCION: En el evento que EL MANDANTE retire el inmueble encontrándose en etapa de promoción para ser alquilado estando desocupado, en el periodo inicial de ciento veinte días de este contrato, deberá cancelar a LA MANDATARIA un canon de arrendamiento estipulado a título de cláusula penal para resarcir, en parte, los costos incurridos por la administradora en la gestión adelantada hasta ese momento. En el evento de existir ofertas de arrendamiento

al momento de retirar el inmueble, el propietario se compromete a respetarlas y a no celebrar contratos de arrendamiento con clientes presentados por LA MANDATARIA hasta seis meses después de retirado el inmueble; de incumplir lo anterior reconocerá a LA MANDATARIA la indemnización enunciada en la cláusula cuarta literal O. Nota cliente: al terminar el contrato puedo administrar personalmente o si es mi voluntad continuar con la inmobiliaria -

DÉCIMO CUARTO: CESIÓN: El presente contrato podrá ser cedido por cualquiera de las partes, para efecto de lo cual deberá notificarse previamente por escrito dicha decisión y darse cumplimiento a las obligaciones que hasta el momento de la cesión se hayan derivado. - obligaciones = pagos canones, servicios públ. con

DÉCIMO QUINTO: TRATAMIENTO DE DATOS. EL MANDANTE en su calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autoriza de manera expresa a LA MANDATARIA, o a quien represente sus derechos, a consultar, recolectar, solicitar, suministrar, reportar, transmitir y/o transferir de forma parcial o total la información que se refiera a su comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios, antecedentes penales y disciplinarios en las diferentes bases de datos nacionales y/o extranjeras, en los términos que establecen la Ley 1266 de 2008, Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013, y demás normatividad aplicable.


DECIMO SÉXTA: OTRAS DETERMINACIONES: Cualquier instrucción derivada de EL MANDANTE que contrarie o adicione lo aquí estipulado, deberá constar en documento separado, debidamente aceptado por LA MANDATARIA.

DÉCIMO SÉPTIMA: DIRECCIONES PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: Las partes convienen que para todos los efectos legales y contractuales recibirán notificaciones en la dirección que anote al pie de su firma. Cualquier cambio de dirección deberá comunicarse de inmediato a LA MANDATARIA; de no hacerlo se entenderá notificado en la dirección que anote. De suministrarse correo electrónico, la notificación podrá hacerse por este medio, de conformidad con la Ley 527, la Ley 1395 y demás normas concordantes.

Para constancia se firma en _____ a los (____) días del mes de _____ de 20____.

EL MANDANTE O APODERADO DEL MANDANTE:

HUELLA ÍNDICE
DERECHO

Firma: 
 Nombre: María Ángela Rodríguez
 C.C.: 31 980 051 al Expedida en: Col
 Dirección Residencia: Kra 83 c # 14-36
 Teléfono Residencia: _____ Teléfono celular: 316/3943706
 Dirección de oficina: _____
 Teléfonos oficina: _____
 Email: casagranadacol@hotmail.com

EL MANDANTE O APODERADO DEL MANDANTE:

HUELLA ÍNDICE
DERECHO

Firma: _____
 Nombre: _____
 C.C.: _____ Expedida en: _____
 Dirección Residencia: _____
 Teléfono Residencia: _____ Teléfono celular: _____
 Dirección de oficina: _____
 Teléfonos oficina: _____
 Email: _____

P.D. Acuerdos: inventario inicial para entrega de puchos con video y fotos
 En el momento que se requiera ceder este contrato sera con previa aceptación de la dueña. (comunicar antes de) lo contrario no es valido.
 la inmobiliaria ofrece un seguro de hasta 1'000 000 para danos ocasionados sin costo al cliente
 toda despesa sobre los puchos se hace con aceptación y previo consentimiento a lo mandante.
 este contrato es para que la inmobiliaria Century 21 pueda administrar mis bienes. María Rodríguez

• Precio aduan 7.8%.

Century 2
RACINES

EL MANDANTE O APODERADO DEL MANDANTE:

**HUELLA INDICE
DERECHO**

Firma: _____
Nombre: _____
C.C.: _____ Expedida en: _____
Dirección Residencia: _____
Teléfono Residencia: _____ Teléfono celular: _____
Dirección de oficina: _____
Teléfonos oficina: _____
Email: _____

EL MANDATARIO:



BIENES RACINES S.A.S NIT 900.818.418-1
Representante Legal: SANTIAGO RACINES FERNANDEZ C.C. 94.061.419

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL

ARRENDADOR: BIENES RACINES S.A.S.
NIT. 900.818.418-1
MATRICULA ARRENDADOR N. 020-15
Representante Legal
DAVID RACINES FRANCO
C.C. No. 1.144.034.880 expedida en Cali

ARRENDATARIO: SANDRA NAYIBE NIÑO GRANOBLES
C C. No 66 900 236 expedida en Cali

DEUDORES SOLIDARIOS:
JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA
C C. No 94 399.698 expedida en Cali
JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA
C C. No. 94.061.622 expedida en Cali

INICIACIÓN: Agosto 25 de 2017
INMUEBLE: Calle 15 Norte Numero 8n 39/ Calle 15norte Avenida 8 39
LUGAR: Cali
LINEA (s) TELEFÓNICA (s): no Tiene

CONDICIONES GENERALES:

PRIMERA: OBJETO: EL ARRENDADOR concede el goce en arrendamiento a: ARRENDATARIO del inmueble ubicado en la Calle 15 Norte Numero 8N 39 de la ciudad de Cali cuyos linderos se establecen más adelante.

SEGUNDA: VIGENCIA DEL CONTRATO: El término del arrendamiento será de Sesenta (60) meses contados a partir de Agosto 25 de 2017.

PARAGRAFO 1: LEGISLACION: El presente contrato se regira en todas sus partes por las cláusulas aqui consignadas por los terminos del C. de Co Y demás normas concordantes vigentes

TERCERA: PRORROGAS: Vencido el termino de vigencia de este contrato si ninguna de las partes ha dado aviso a la otra de su intención de darlo por terminado con la anticipación prevista en la cláusula siguiente y siempre y cuando los arrendatarios hayan cumplido con las obligaciones a su cargo y acepten los ajustes del canon autorizado por ley, se entenderá prorrogado en forma sucesiva por periodos iguales al inicialmente pactado, subsistiendo durante las prorrogas las demás garantías y estipulaciones de este contrato. Si en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento se llegaren a presentar diferencias estas se decidirán a través de una oficina de conciliación autorizada. De no llegarse a acuerdo conciliatorio, las diferencias se deberán solucionar a través del procedimiento verbal con intervención de peritos.

CUARTA: PREAVISO PARA LA ENTREGA: Las partes se obligan a dar el correspondiente preaviso para la entrega a través de correo certificado dirigido a la dirección prevista en este contrato para notificaciones, con una antelación de Seis (6) meses al vencimiento del plazo original o el de su prórroga

QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO: El canon de arrendamiento durante los doce primeros meses será la suma de **SIETE MILLONES DE PESOS CON 00/100 M/CTE.- (\$7.000.000.00)** mensuales pagaderos anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de la respectiva mensualidad a la orden de **SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S.**, a través de un cupón con código de barras para pago en **BANCOLOMBIA** el cual será enviado mensualmente al correo electrónico del **ARRENDATARIO anng@hotmail.com**, descargándolo a través de la página web <http://www.century21colombia.com/c21racines> en el enlace **C21 Arriendos** o a través de pagos en línea en esta misma página.

PARÁGRAFO 1 La modificación del canon mensual de arrendamiento durante las prórrogas o renovaciones, así como la aceptación del pago fuera del término establecido, no se tendrá en ningún caso como novación del presente contrato.

PARÁGRAFO 2 En caso de que el **ARRENDADOR** tenga que ejercer cobranza prejurídica o jurídica sobre las obligaciones a cargo del **ARRENDATARIO** este deberá cancelar junto con las sumas adeudadas los honorarios que ello genere sin perjuicio de las demás acciones a que tiene derecho **EL ARRENDADOR**. En todo caso se entiende que la cobranza prejurídica empieza a partir del primer día de mora de cualquiera de las obligaciones adquiridas.

SEXTA: INCREMENTO DEL PRECIO: Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades en caso de prórroga tácita o expresa el precio mensual del arrendamiento se incrementará en forma automática y sin requerimiento alguno, como mínimo en un valor equivalente al cien por ciento (100%) del índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior al del vencimiento del término del contrato o de la prórroga o la entidad que encarque el Gobierno Nacional, para el año en que se produzca el ajuste más cuatro (4) puntos. No obstante, en caso de nueva disposición legal que modifique lo aquí establecido para el ajuste, **EL ARRENDATARIO** se obliga al pago del porcentaje máximo que sea autorizado por la ley, sin requerimiento alguno por parte del arrendador. Para efectos de este acuerdo se entiende que el citado índice es una cifra que constituye un hecho notorio y de público conocimiento, que no requiere prueba especial.

SEPTIMA: DESTINACION: El inmueble materia de este contrato se destinará exclusivamente para la actividad comercial de **Casa Comercial**.

OCTAVA: SUBARRIENDO Y CESION: **EL ARRENDATARIO** no podrá dar uso distinto al inmueble, ni subarrendarlo en todo o en parte, ni ceder el contrato, ni darle otra destinación sin previa autorización escrita de **EL ARRENDADOR**, so pena que este a su arbitrio pueda dar por terminado el arrendamiento y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de requerimientos de ninguna clase a los cuales renuncia **EL ARRENDATARIO**.

NOVENA: ENAJENACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: Estipulan expresamente los contratantes que este contrato no formará parte integral de ningún establecimiento de comercio y que, por lo tanto, la enajenación a cualquier título del que eventualmente se establezca en el inmueble, no solo no transfiere ningún derecho de arrendamiento al adquirente sino que constituye causal de terminación del contrato, toda vez que **EL ARRENDATARIO** se ha obligado expresamente a no ceder, a no subarrendar el inmueble, ni transferir su tenencia, de conformidad con la cláusula precedente. Para los efectos legales a que haya lugar, esta estipulación equivale a la oposición a que se refiere el numeral 3 del artículo 528 del Código de Comercio, de tal suerte que la responsabilidad del **ARRENDATARIO** no cesará con la enajenación del establecimiento, ni con el aviso de transferencia, ni aun con la inscripción de la enajenación en el registro mercantil.

DECIMA: PROHIBICION DE PRIMA COMERCIAL: **EL ARRENDATARIO** al término del presente contrato no podrá reclamar, ni condicionar la entrega del inmueble a primas comerciales o Good Will, ni compensaciones o bonificaciones de ninguna índole dado que la devolución de la tenencia del inmueble no tiene implicación respecto de ningún establecimiento comercial y por supuesto debe

entenderse que quedan prohibidas para eventuales cesiones del contrato que se soliciten a EL ARRENDADOR.

DECIMA PRIMERA: PROHIBICIÓN ESPECIAL: El presente arrendamiento se otorga por parte de EL ARRENDADOR únicamente para fines lícitos, por lo tanto queda expresa y claramente prohibido al ARRENDATARIO, - quien así se obliga- utilizar el inmueble para ocultamiento o depósito de armas, explosivos, dineros de procedencia ilegal o para fines de grupos terroristas o al margen de la ley, o para que se elabore, almacene, venda, distribuya o use drogas, estupefacientes o sustancias alucinógenas. Así mismo se obliga EL ARRENDATARIO a no guardar, ni permitir que se guarden en el inmueble arrendado sustancias inflamables o explosivas que pongan en peligro la seguridad de las personas y de la edificación.

DECIMA SEGUNDA: REGLAMENTACIÓN URBANA DE USO: EL ARRENDATARIO declara conocer la reglamentación urbana en materia de uso sobre la propiedad arrendada, así como las normas distritales en materia de salubridad, preventiva, de contaminación visual y auditiva, entre otras y se obliga a su cumplimiento estricto, junto con el pago de las obligaciones tributarias que deriven de su establecimiento de comercio. Así mismo declara conocer las disposiciones en materia de licencias distritales sobre reparaciones, construcciones o mejoras, renunciando a su ejecución sin la autorización del ARRENDADOR y la solicitud y aprobación de la licencia respectiva ante cualquier Curaduría Urbana, quedando obligado al pago de las sanciones que por omisión de estos requisitos, puedan provenir de la administración distrital.

En todo caso, en el evento de que las autoridades distritales no permitieran dar al inmueble el uso para el cual ha sido arrendado, se entenderá que ambos contratantes han sido afectados con la medida y el contrato se resolverá sin contraprestación alguna para las partes.

DECIMA TERCERA: RECIBO Y ESTADO: EL ARRENDATARIO declara que ha recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio, conforme al inventario que se suscribe por separado y que se considera incorporado a este contrato para todos los efectos legales, obligándose a las reparaciones locativas que por ley les corresponde para garantizar dicha conservación y se comprometen a devolverlo al ARRENDADOR en el mismo estado en que ha sido recibido, salvo el deterioro proveniente del tiempo y uso legítimos. Los daños resultantes del maltrato o descuido durante su tenencia serán de cargo del ARRENDATARIO. Si dichos arreglos no se hicieren, EL ARRENDADOR queda facultado para hacerlos por su cuenta a cargo del ARRENDATARIO y cobrarlos por la vía ejecutiva, presentando para ello las facturas correspondientes junto con el contrato, las cuales prestarán mero ejecutivo.

DECIMA CUARTA: REPARACIONES Y MEJORAS: EL ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas de que se trató en la cláusula precedente y no podrá realizar ninguna mejora sin el consentimiento escrito de EL ARRENDADOR. Si la hicieran así, o aún con autorización del ARRENDADOR, serán por su cuenta y acrecerán el inmueble sin perjuicio de que este pueda exigirles su retiro. EL ARRENDATARIO renuncia al derecho de retención que a cualquier título les conceda la ley sobre el inmueble materia de este contrato, especialmente por razón de mejoras.

DECIMA QUINTA: SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble arrendado cuenta con los servicios públicos domiciliarios de: energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo, telecomunicaciones, y cualquier otro adicional que quede relacionado en el inventario de entrega, los cuales serán pagados en su totalidad por EL ARRENDATARIO. Los servicios de carácter privado, tales como antena parabólica, televisión satelital o por cable, internet, o cualquier otro, serán responsabilidad directa y exclusiva del arrendatario, sobre lo cual EL ARRENDADOR no confiere autorización ni solidaridad alguna para su instalación y costos de servicio. Queda expresamente prohibido al ARRENDATARIO cargar los avisos de publicidad en páginas amarillas, a las cuentas de teléfono de este inmueble. Se deja constancia que el inmueble materia de este contrato se entrega con la(s) línea(s) telefónica(s) descritas en el

encabezado de este contrato, sin que pueda el ARRENDATARIO acceder a nuevas líneas sin la autorización expresa del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO 1o. Si EL ARRENDATARIO no cancelare en su oportunidad los servicios a su cargo, y como consecuencia de esto las respectivas Empresas Públicas los suspendieran y/o retiraren los contadores o líneas telefónicas correspondientes, este hecho será causa de terminación del Contrato por parte del ARRENDADOR.

PARÁGRAFO 2o. EL ARRENDADOR podrá en cualquier momento exigir al ARRENDATARIO válidamente que acredite los pagos a que se refiere esta cláusula, y abstenerse de recibir los cánones de arrendamiento hasta comprobar la cancelación efectiva de los valores que se estén adeudando, como quiera que el pago oportuno es una obligación inseparable del pago mensual del arrendamiento.

PARÁGRAFO 3o. Si a la terminación del contrato quedaren valores pendientes por concepto de servicios, estos podrán ser exigidos ejecutivamente por EL ARRENDADOR sin necesidad de requerimiento alguno.

PARÁGRAFO 4o. EL ARRENDATARIO se obliga a presentar en la oficina del ARRENDADOR con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista para la restitución del inmueble, cualquiera sea la causa de la terminación del contrato, las dos (2) últimas facturas canceladas de servicios públicos, con el objeto de determinar el valor del servicio causado y pendiente de cobro, el cual deberá cancelar EL ARRENDATARIO antes de entregar el inmueble, sin perjuicio de los ajustes que deban hacerse cuando se reciban las correspondientes facturas.

PARÁGRAFO 5o. EL ARRENDATARIO se obliga a dar estricto cumplimiento a las normas de la empresa de acueducto y alcantarillado de Cali en materia de líquidos que deben ser vertidos al alcantarillado, comprometiéndose a la instalación de trampas de grasa en caso de que la destinación sea la de preparación y servicio de alimentos, siendo responsable de las sanciones que se impongan por cualquier omisión o mal manejo sobre el particular.

PARÁGRAFO 6o. EL ARRENDATARIO hace recibo especial de los contadores propiedad del inmueble, en funcionamiento y con todos los sellos en perfecto estado, siendo de su responsabilidad cualquier anomalía que sobre este particular detecte la empresa prestadora del servicio durante el arrendamiento.

DECIMA SEXTA: CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por parte del ARRENDATARIO de cualquiera de las estipulaciones del presente contrato, y aún el simple retardo en el pago de una o más obligaciones a que está comprometido, lo constituye deudor de EL ARRENDADOR por una suma equivalente a dos (2) cánones de arrendamiento, vigentes al momento de presentarse el incumplimiento, que éste podrá exigirles inmediatamente a título de pena, sin menoscabo de su derecho a la indemnización de perjuicios, al cobro de la renta, a exigirles la entrega del inmueble y el cumplimiento de las demás obligaciones a su cargo, y sin que sea necesario requerimiento alguno podrá proponer la acción ejecutiva. Se entenderá en todo caso, que el pago de la pena no extingue la obligación principal y que EL ARRENDADOR podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumana suficiente para el cobro de esta pena y el ARRENDATARIO y los deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o de cualquier otra obligación derivada del contrato.

PARÁGRAFO 1o. Si el ARRENDATARIO promueve unilateralmente y en forma anticipada la entrega del inmueble, antes del vencimiento del periodo inicial o de sus prórrogas, deberá pagar una indemnización equivalente al pago de los seis (6) cánones de arrendamientos vigentes. Artículos 209 y 213 del Código Civil.

DECIMA SEPTIMA: MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta merito ejecutivo para exigir judicialmente al ARRENDATARIO y/o a sus deudores solidarios, el pago de la cláusula pe

estipulada, los derivados por daños y perjuicios, los arrendamientos, servicios públicos y cuotas de administración adeudados, así como cualquier otra suma a cargo del ARRENDATARIO, para lo cual bastará la sola afirmación hecha en la demanda por EL ARRENDADOR, que no podrá ser desvirtuada por EL ARRENDATARIO, sino con la presentación de los respectivos recibos de pago.

DECIMA OCTAVA: REQUERIMIENTOS: Además de los requerimientos enunciados en las cláusulas anteriores, EL ARRENDATARIO y los deudores solidarios, renuncian expresamente a los requerimientos de que tratan los artículos 2007 y 2035 del Código Civil y Numeral 2o Artículo 424 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la constitución en mora y al derecho de retención sobre el inmueble, y para poder oponerse al Juicio se obligan a consignar el total de los cánones adeudados.

DECIMA NOVENA: CESION DEL ARRENDADOR: EL ARRENDATARIO acepta desde ahora cualquier cesión o traspaso que haga EL ARRENDADOR de los derechos que emanan del presente contrato, lo cual producirá todos los efectos de ley, a partir de la fecha de la comunicación certificada enviada al ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA: CAUSALES DE TERMINACION: A favor de EL ARRENDADOR serán las siguientes. a) Cesión o subarriendo. b) Cambio de destinación del inmueble. c) El no pago del precio dentro del término previsto en este contrato. d) La destinación del inmueble para bodegajes o fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres, o que representen peligro para el inmueble o la salubridad de sus habitantes. e) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble, sin expresa autorización del arrendador y de las autoridades competentes. f) La no cancelación de los servicios públicos a cargo de los arrendatarios, siempre que origine la desconexión o pérdida del servicio. g) La no cancelación de las cuotas de admón. Dentro del término pactado. h) las demás previstas en la Ley.

VIGÉSIMA PRIMERA: EXENCION DE RESPONSABILIDAD: EL ARRENDADOR no asume responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que EL ARRENDATARIO puedan sufrir por causas atribuibles a terceros o a otros ARRENDATARIOS parte del mismo inmueble, o a culpa leve del ARRENDADOR, sus empleados o dependientes, ni por hurtos o siniestros causados por incendio, inundación o terrorismo o cualquiera proveniente de fuerza mayor o caso fortuito.

VIGÉSIMA SEGUNDA: ABANDONO DEL INMUEBLE: Al suscribir el presente contrato EL ARRENDATARIO faculta expresamente al ARRENDADOR, para penetrar en el inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos testigos, en procura de evitar el deterioro o el desmantelamiento del inmueble, siempre que por cualquier circunstancia, el mismo permanezca abandonado o deshabitado por el término de un mes o más, y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien o la seguridad del vecindario.

VIGÉSIMA TERCERA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Una vez terminado el presente contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregarlo al ARRENDADOR a entera satisfacción, la cual no se entenderá surtida mientras no se acredite el pago de arrendamientos, servicios públicos y cuotas de administración causados a cargo del ARRENDATARIO hasta la fecha de entrega.

VIGÉSIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO autoriza expresamente Al ARRENDADOR y a su eventual cesionario o subrogatario para incorporar, reportar, procesar y consultar en Bancos de Datos, la información que se relaciona con este contrato o que de él se derive.

VIGÉSIMA QUINTA: GASTOS: Los gastos e impuestos que ocasione el presente contrato y sus eventuales prorrogas o renovaciones, tales como elaboración del contrato tramitación de estudios, papeles de seguridad, impuesto de timbre, etc., serán cancelados en su totalidad por EL ARRENDATARIO.

VIGÉSIMA SEXTA: IMPUESTOS: Corresponde al ARRENDATARIO el pago e IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) de que trata La ley 788 de 2002 ARTÍCULO 35 QUE PARA EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO ES EL DIECISEIS POR CIENTO (16%) O EL PORCENTAJE DE LEY DISPUESTO A LA FECHA DE FIRMA DE CONTRATO O RENOVACIÓN.

VIGÉSIMA SEPTIMA: ESPACIOS EN BLANCO: EL ARRENDATARIO faculta al ARRENDADOR para llenar los espacios en blanco del presente contrato, en especial los dejados para transcribir los linderos que identifican el inmueble objeto del arrendamiento.

VIGÉSIMA OCTAVA: LINDEROS: Los linderos que identifican el inmueble objeto del arrendamiento son

LINDEROS GENERALES:

NORTE _____

ORIENTE _____

SUR _____

OCCIDENTE _____

LINDEROS ESPECIALES:

NORTE _____

ORIENTE _____

SUR _____

OCCIDENTE _____

CENIT _____

NADIR _____

VIGÉSIMA SEXTA: DEUDORES SOLIDARIOS: Los suscritos **JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA, JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA** por medio del presente documento nos declaramos deudores del ARRENDADOR en forma solidaria en indivisible, junto con el ARRENDATARIO, de todas las cargas y obligaciones contenidas en el presente contrato, tanto durante el término inicialmente pactado, como durante sus prórrogas o renovaciones expresas o tácitas y hasta la restitución real del inmueble al ARRENDADOR, por concepto de arrendamientos, servicios públicos indemnizaciones, daños en el inmueble, cuotas de administración, cláusulas penales, costas procesales y cualquier otra derivada del contrato, las cuales podrán ser exigidas por EL ARRENDADOR a cualquiera de los obligados por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimientos privados ni judiciales a los cuales renunciamos expresamente, sin que por razón de esta solidaridad asumamos el carácter de fradores ni arrendatarios del inmueble objeto del presente contrato, pues tal calidad la asume exclusivamente **SANDRA NAYIBE NIÑO BRANOBLES** y sus respectivos causa habitantes. Todo lo anterior sin perjuicio de que en caso de abandono del inmueble cualquiera de los deudores solidarios pueda hacer entrega válidamente del inmueble al ARRENDADOR o a quien este señale, bien sea judicial o extrajudicialmente. Para este exclusivo efecto EL ARRENDATARIO otorga poder amplio y suficiente a los deudores solidarios en este mismo acto y al suscribir el presente contrato. Así mismo aceptamos desde ahora, cualquier cesión o traspaso que EL ARRENDADOR haga respecto del presente contrato y aceptamos expresamente que la notificación de que trata el artículo 1960 del Código Civil se surta con el envío de correo certificado y a la dirección que registramos al lado de nuestra firma, de la copia de la respectiva nota de cesión acompañada de copia simple del contrato.


VIGESIMA NOVENA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones y envío de toda clase de correspondencia contractual, judicial o extrajudicial, se podrá hacer a cualquiera de las direcciones anotadas a la firma de cada uno de los contratantes, quienes adicionalmente se comprometen a informar inmediatamente cualquier cambio de dirección o domicilio. Adicionalmente para notificaciones a EL ARRENDATARIO y a los DEUDORES SOLIDARIOS, se establece la dirección del inmueble arrendado.

Para constancia se firma por las partes en Cali, y ante testigos hábiles a los Ocho (8) días del mes de Agosto de 2017.

EL ARRENDADOR

BIENES RACINES S.A.S.
NIT. 900.818.418-1
Calle 15 en # 9n - 32 Barrio Granada - Cali
M.A. N. 020-15
Representante Legal
DAVID RACINES FRANCO
C.C. No. 1.144.034.880 expedida en Cali

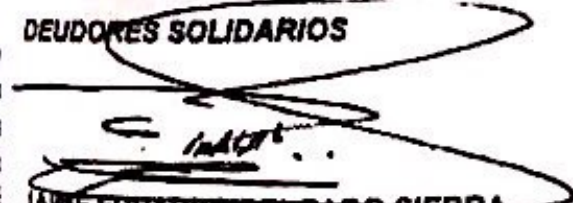
ARRENDATARIO:


SANDRA NAVIBE NINO GRANOBLES
C.C. No. 68.900.236 expedida en Cali
Calle 15 Norte Numero 8N 39
3174012812

**HUELLA INDICE
DERECHO**



DEUDORES SOLIDARIOS


JAIME EDUARDO DELGADO SIERRA
C.C. No. 94.399.888 expedida en Cali
Calle 58N # 5BN -75 apto 1004-6
3174050031

**HUELLA INDICE
DERECHO**



DEUDORES SOLIDARIOS

HUELLA INDICE
DERECHO



J.A. Delgado
JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA
C.C No 94.061 022 expedida en Cali
Cra 37 Oeste # 1 46 apto 101-A
3146170860

TESTIGOS:

Gladys Gonzalez
CC No

[Signature]
CC No



Diana Quijano <soporte@c21racines.com>

ACLARACION CUENTAS DE SUSCRIPTOR GASES DE OCCIDENTE INM GRANADA

Diana Quijano <soporte@c21racines.com>
Para: casagranadareal@hotmail.com

23 de septiembre de 2017, 15:41

Cordial saludo,

Le solicitamos muy comedidamente, dar claridad al suscriptor de GASES DE OCCIDENTE que le corresponde pagar al arrendatario, debido a que al inmueble llegaron dos facturas con diferentes números de contrato, igualmente se encuentran con cuentas vencidas.

Anexamos factura de telefonía para su trámite, debido a que el contrato no incluía este servicio.

Agradecemos de antemano su colaboración.



DIANA MARIA QUIJANO TORRES

Coordinadora Operativa
soporte@c21racines.com
Teléfono: 374 7000 Celular: 311 798 9898
Calle 15AN No. 9N-32 Barrio Granada
www.century21colombia.com



Cada Oficina es de Propiedad y Operación Independiente

2 archivos adjuntos



DOS FACTURAS DE GASES GRANADA.pdf
1131K



SERVICIO DE TELEFONICA E INTERNET GRANADA.pdf
454K

R-3112 C: 1120102800



C.C. Chichiriquí, Píndago 6,
Piso 3 y Calle 44 No. 29F-75
Buenos Aires de Occidente,
419-7329 Fax: 412-7340
Fuente de Calle 01 8000 5289 808

NT. 800.167.643-5



No. CONTRATO → 5 18 466719
Código de referencia para pago electrónico → 159599945

DATOS DEL CLIENTE
Nombre: LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL
Dirección: CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39 LOCAL 01
Barrio: GRANADA
Categoría: COMERCIAL
Tasa interés de mora: 2,3547
Estrato: 1
Ciclo: 3

Estatus de cuenta: 1071367755
Días de consumo: 33
Periodo de consumo: 04 08 2017 | 05 09 2017
Fecha de límite de pago: INMEDIATO
Fecha de facturación: 08/09/2017

Descripción concepto	Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuentas pend.	Interés finan.
CARGO FLUJO MENSUAL	0.00	0.00	0.00	2,328.00	0.00	0	0.0000
CONTRIBUCION	0.00	0.00	0.00	207.00	0.00	0	0.0000
REC MORA EXCL S.PUBL DIST-COM	0.00	0.00	0.00	348.00	0.00	0	0.0000
SALDO ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	29,619.00	0.00	0	0.0000

Lectura actual (m³): 2702 - Lectura anterior (m³): 2702 × Factor de corrección: = Consumo mes (m³): 0 - Consumo promedio últimos 6 meses (m³): 0

Información tarifaria valor del m³

Rango	\$ por cada m³	Índice de calidad:
0	0	0

Medidor: 14026611-2005-53
Causal de no lectura: -----
% subsidio o contribución: 8.90%

Consumo últimos 6 meses

0 MAR
0 ABR
0 MAY
0 JUN
0 JUL
0 AGO

Servicios públicos: 2,535
Bienes: 0
Servicios: 348
Saldo a favor: 0
Valor en reclamo: 0

Consumo promedio equivalente en (mwh): 0 - Consumo equivalente en kilovatio/hora (kwh): 0 - Poder calorífico del gas natural: -----
Fecha de suspensión: INMEDIATO

Saldo anterior: 29,619
TOTAL A PAGAR: 32,502
Saldo capital: 0
Facturas sin cancelar incluida esta → 2
Recuerde: Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

Línea de emergencia **164**

Revisión Periódica
La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Cupo aprobado **Brilla**
0

Con Brilla SALDRÁS EN DOS RUEDAS

Financia el 100% de tu moto uniendo hasta 3 cupos

Paga tu cuota inicial con Tu Cupo Aprobado Brilla

Sin estudio de crédito. No importa si estás reportado.

Sin cuota de manejo

Escoge el número de cuotas

Pagas con tu factura del gas

10 años Brilla

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: **verificalo.com**

Para los calentadores de acumulación

Cierre la válvula de gas en la noche o cuando no se esté utilizando.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código banco	Nombre banco	Cheque No.

Contrato (cliente): LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZ
Número de contrato: 466719
Código de referencia: 159599945

Pague sin recargo hasta: INMEDIATO
Pague con recargo hasta: INMEDIATO

TOTAL A PAGAR: 32,502

Fecha límite de pago: INMEDIATO



(415)7707183670022(8020)0159599945(3900)0000032502(96)20170921

Ahora en **HOMECENTER**
SODIMAC COFONO
Sueña, lo hacemos posible.
Usa Tu Cupo Aprobado Brilla

R: 3112 C: 1120102796



C.C. Unicomar Bodega 6
Piso 3 y Calle 44 No. 29F-79
Barrio 17 de Octubre
Línea de atención a clientes:
419 7333 FAX: 419 7348
Fuera de Cali: 01 8000 529 988



No. CONTRATO → 5 18 276632 Código de referencia para pago electrónico → 159599941

DATOS DEL CLIENTE		Estado de cuenta:	
Nombre:	LUZ ADIELA RODRIGUEZ		1071357681
Dirección:	CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39	Días de consumo:	33
Barrios:	GRANADA	Periodo de consumo:	04 08 2017 05 09 2017
Categoría:	RESIDENCIAL	Fecha de límite de pago:	INMEDIATO
Tasa interés de mora:	2,3547	Fecha de facturación:	08/09/2017
Estrato:	4		
Ciclo:	3		

9892-

CLIENTE

Descripción concepto	Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuotas pend.	Interés finan.
CARGO FIJO MENSUAL	0.00	0.00	0.00	2,328.00	0.00	0	0.0000
REC MORA EXCL S.PUBL DIST-COM	0.00	0.00	0.00	27.00	0.00	0	0.0000
SALDO ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	2,371.00	0.00	0	0.0000

Lectura actual (m³): 1426 - Lectura anterior (m³): 1426 × Factor de corrección: = Consumo mes (m³): 0

Consumo promedio últimos 6 meses (m³): 0

Consumo últimos 6 meses:

0	MAR
0	ABR
0	MAY
0	JUN
0	JUL
0	AGO

Información tarifaria valor del m³: Rango 0, \$ por cada m³ 0

Índice de calidad: 0

Medidor: 0216333-2002-74

Causal de no lectura: -----

% subsidio o contribución: 0.0%

Consumo promedio equivalente en (kwh): 0

Consumo equivalente en kilovatio/hora(kwh): 0

Poder calorífico del gas natural: -----

Fecha de suspensión: 23/SEP/2017

Servicios públicos:	2,328
Bienes:	0
Servicios:	27
Saldo a favor:	0
Valor en reclamo:	0
Saldo anterior:	2,371
TOTAL A PAGAR	4,726
Saldo capital:	0
Facturas sin cancelar incluida esta →	2

Línea de emergencia **164**

Revisión Periódica
La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Cupo aprobado **Brilla**
2.300.000

Recuerde:
Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

G: 829.26 T: 573.94 D: 358.84 C: 2328.1 P: 15.61



Con Brilla SALDRÁS EN DOS RUEDAS

Financia el 100% de tu moto uniendo hasta 3 cupos

Paga tu cuota inicial con Tu Cupo Aprobado Brilla

10 años Brilla

- Sin estudio de crédito. No importa si estás reportado.
- Sin cuota de manejo
- Escoge el número de cuotas
- Pagas con tu factura del gas

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: **Verificalo.com**

Para los calentadores de acumulación

Cierre la válvula de gas en la noche o cuando no se esté utilizando.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código banco	Nombre banco	Cheque No.
Contrato (cliente):	LUZ ADIELA RODRIGUEZ	Pague sin recargo hasta:
Número de contrato:	276632	INMEDIATO
Código de referencia:	159599941	Pague con recargo hasta:
		INMEDIATO

TOTAL A PAGAR: **4,726**

Fecha límite de pago **INMEDIATO**

Ahora en **HOME CENTER**
SODIMAC CORONA
Sueña, lo hacemos posible.
Usa Tu Cupo Aprobado **Brilla**



(415)7707183670022(8020)0159599941(3900)0000004726(96)20170921

DATOS DE LA ORDEN

Departamento	5-VALLE DEL CAUCA	Localidad	18-CALI
Sector Operativo	258-BARRIO GRANADA	Número de la Orden	132628580
Tipo de Trabajo	12137-TRABAJOS POR REPARACIÓN INMEDIATA	Unidad Operativa	396-HL GAS LTDA SERVICIO ASOCIADO CALI
Fecha de ejecución	19-6-2018	Fecha asignación del trabajo	08-06-2018 14:59:28

DATOS DEL CLIENTE

Solicitud	65551316 - Venta de Servicios de Ingeniería	Fecha de Solicitud	08-06-2018 14:57:39
Actividad	4295148 - TRABAJOS POR REPARACIÓN INMEDIATA POR EMERGENCIAS	Meses RP Transcurridos	52
Suscripción / Contrato	276632-LUZ ADIELA RODRIGUEZ	NIT / CC	31980055
Dirección	CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39	Telefono	4388400
Categoría	2-COMERCIAL	Presión de Medición	125
Estado del producto	1-Activo	Tipo de inmueble	7-RESTAURANT. (PIZZ COM.RAP.FRUT
Número de Medidor	0216333-2002-74	Marca del Medidor	DAESUNG METREX
Producto	276632	Hora Acordada	
Comentario de la orden	//JAIME DELGADO, CELULAR 3174050031, FAVOR SOLUCIONAR EMERGENCIA, CLIENTE SIN SERVICIO ES UN RESTAURANTE TOMBELE// Orden PNO: 123104374 Comentario PNO: LECTURA 1906 PRESION 0.25 PSI, SE DEJARON CON GAS Y COPIA, CM SIN COSTO, SOLO INSPECCION VISUAL A LA RED INTERNA, SE LE INFORMA AL USUARIO QUE EL MEDIDOR QUEDA CON TODOS LOS SELLOS DE GDO, INSPECCION SIN COSTO NO SE INSTALA SELLO GUAYA,		

DATOS TECNICOS DE LA INSTALACION

Número de cuotas diferido		Sello instalado en el medidor		Presión dinámica (psi)	9.6
Hora Inicial de Actividad	9:30	Hora Final de Actividad	4:45	Presión de Medición (psi)	0.21
Centro de medición Ubicación	P. Calle	Entrada Flujo Medidor	Derecha		

ITEMS UTILIZADOS

ITEM	CANTIDAD/LONGITUD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1004222	1	54.450	54.450
1004201	7	22.150	155.050
1004232	1	22.450	22.450
1001902	2	34.250	68.500
			\$ 342.300

Nº. Medidor retirado		Marca		Año		Lectura:	
Nº. Medidor instalado	0216333	Marca	DAESUNG	Año	2007	Lectura:	2361

OBSERVACIONES DE LA ORDEN

Se declaró la falta de los sellos de las válvulas de regulación de los medidores de gas, se cambió a los sellos de válvulas de regulación de gas, se realizó la prueba hermetica sin averías.

COMENTARIOS Y/O SUGERENCIAS DEL CLIENTE

1 Ningún funcionario de Gases de Occidente S.A.ESP. está autorizado para recibir dinero 2 Este documento constituye constancia notificación personal 3 Autorizo a Gases de Occidente S.A.ESP. cobrar en factura servicio de gas la cuota mensual y financiación correspondiente al servicio o bien suministrado liquidado a tasa máxima legal permitida 4 Vigencia por superintendencia de servicios públicos N/R 2-78021000-5 IMPORANTE: Gases de Occidente S.A.ESP. ofrece garantía 3 meses para nicho centro de medición, servicios postventa inmediato, modificaciones 4 años a instalación interna y cargo por conexión realizada por la Compañía, a partir de que se presta el servicio. Excepciones: garantía 1 Fuerza mayor o caso fortuito 2 Hecho de un tercero 3 Uso indebido del bien por parte del consumidor 4 Componentes eléctricos 5 No atención a instrucciones de instalación o mantenimientos indicados

ENTREGA DE LA INSTALACIÓN

Cristian B. Garcia Castriona
 Nombre Cliente o quien recibe el trabajo

Cristian B. Garcia Castriona
 Firma Cliente o quien recibe el trabajo

CC _____ Nombre del Técnico Franco Firma del Técnico [Firma] Código SIC 114493501

Cliente acepta certificación SI NO Firma _____ No Aplica

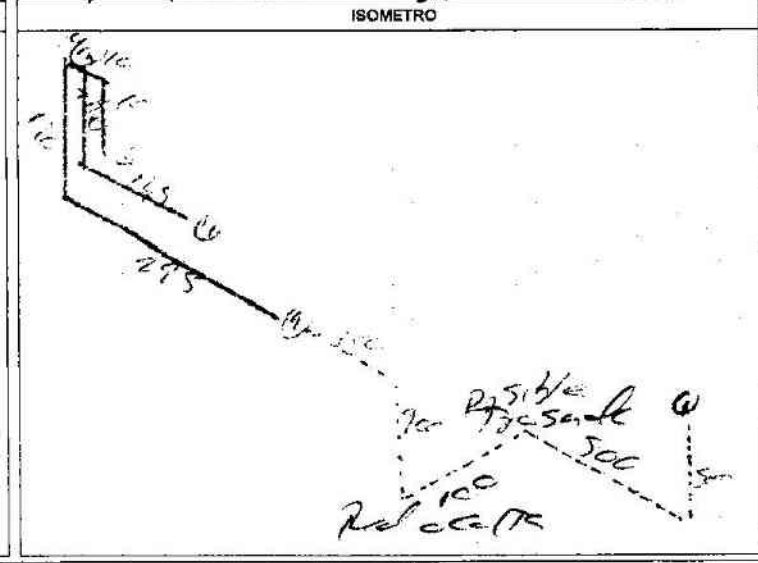
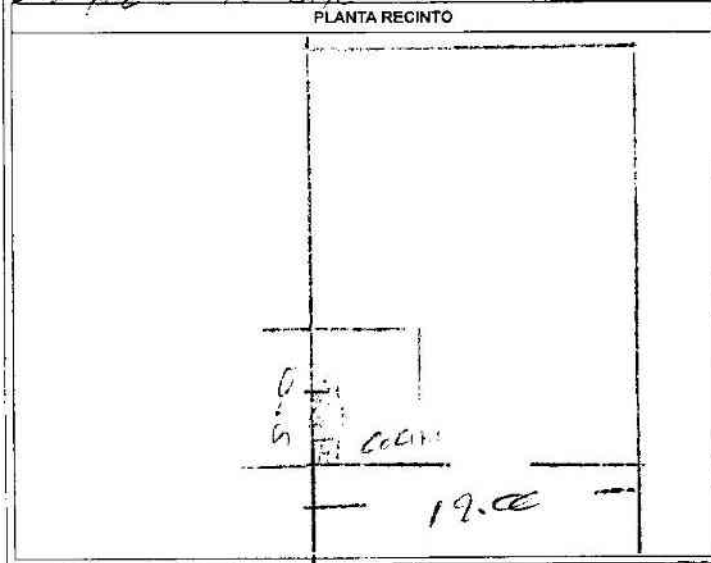
_____ identificado con cédula de ciudadanía No. _____ declaro que con la firma de este documento he sido notificado personalmente del resultado de esta visita y de la respuesta a mi PQR (petición, queja o reclamo) verbal presentada ante GASES DE OCCIDENTE S.A. ESP

Firma _____ Fecha _____ Día y hora _____

Nota: solo se dio el servicio al señor Cristian Castriona realizando únicamente las reparaciones de los sellos de las válvulas.

Empresa: <u>LTB</u> <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial		CONDICIONES DE VENTILACIÓN					
Descripción Trabajo: <u>Instalación de gas natural</u> TIPO DE EDIFICACIÓN		RECINTO No.1			RECINTO No.2		
Construcción <input type="checkbox"/> Reforma <input checked="" type="checkbox"/> No certificable <input type="checkbox"/>		No EQUIPO DE CONSUMO	Categoría	POTENCIA	No EQUIPO DE CONSUMO	Categoría	POTENCIA
Existente <input type="checkbox"/> Diseño (mínimo isométrico) <input type="checkbox"/>		1		272 KW	1		KW
Nueva (Anexos) <input type="checkbox"/>		2		KW	2		KW
Memoria Técnica <input type="checkbox"/>		3		339 KW	3		KW
Planos firmados y aprobados <input type="checkbox"/>		4		KW	4		KW
Isométrico <input type="checkbox"/>		P = TOTAL POTENCIA INSTALADA (KW) <u>55.5</u>			P = TOTAL POTENCIA INSTALADA (KW)		
Concepto de disponibilidad <input type="checkbox"/>		V = VOLUMEN DEL RECINTO (m ³) <u>11</u>			V = VOLUMEN DEL RECINTO (m ³)		
Persona competente que firma los planos o diseño		AIRE MÉTODO DE VENTILACIÓN			AIRE MÉTODO DE VENTILACIÓN		
Nombre / CC		Proviene del Interior <input type="checkbox"/> Método Estandar V/P 3.4 M3/KW <input type="checkbox"/>			Proviene del Interior <input type="checkbox"/> Método Estandar V/P 3.4 M3/KW <input type="checkbox"/>		
Profesión		Interior <input type="checkbox"/> E mismo piso <input type="checkbox"/> E diferente piso <input type="checkbox"/>			Interior <input type="checkbox"/> E mismo piso <input type="checkbox"/> E diferente piso <input type="checkbox"/>		
TP <input type="checkbox"/> CCL <input type="checkbox"/>		Proviene del Exterior <input type="checkbox"/> Método 1 <input type="checkbox"/> Método 2 <input checked="" type="checkbox"/> Monoespacio <input type="checkbox"/>			Proviene del Exterior <input type="checkbox"/> Método 1 <input type="checkbox"/> Método 2 <input type="checkbox"/> Monoespacio <input type="checkbox"/>		
Certificador		Exterior <input type="checkbox"/> directo <input type="checkbox"/> conducto h <input type="checkbox"/> v <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/>			Exterior <input type="checkbox"/> directo <input type="checkbox"/> conducto h <input type="checkbox"/> v <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/>		
CAPACIDAD DE MEDIDOR		Combinación Int y Ext <input type="checkbox"/> Diligencie área de aire obtenido del interior y exterior			Combinación Int y Ext <input type="checkbox"/> Diligencie área de aire obtenido del interior y exterior		
Capacidad máxima instalada (m ³ /h) <u>25</u>		S. mecanic <input type="checkbox"/> Tasa mínima > 0.034 M3/Min por KW <input type="checkbox"/>			S. mecanic <input type="checkbox"/> Tasa mínima > 0.034 M3/Min por KW <input type="checkbox"/>		
PRUEBA DE HERMETICIDAD		REGISTRO <u>5</u> cm <u>5</u> cm = <u>25</u> cm ²			REGISTRO <u>5</u> cm <u>5</u> cm = <u>25</u> cm ²		
Información		ABERTURAS <u>5</u> cm <u>5</u> cm = <u>25</u> cm ²			ABERTURAS <u>5</u> cm <u>5</u> cm = <u>25</u> cm ²		
Tramos nuevos y reformados		Máxima potencia permitida que puede instalarse en el futuro, tener en cuenta capacidad del medidor <u>12</u> KW			Máxima potencia permitida que puede instalarse en el futuro, tener en cuenta capacidad del medidor <u>12</u> KW		
Aire <input type="checkbox"/> Gas Inerte <input type="checkbox"/>		VERIFICACIÓN DE MONÓXIDO			CÁLCULOS		
Odometro <input checked="" type="checkbox"/>		P1 P2 P3			Recinto 1 <u>0.00</u>		
Lectura inicial <u>253</u>		Recinto 2 <u>0.00</u>			<u>12.00 x 5.00 x 2.00 = 120</u>		
Lectura final <u>253</u>							
Tiempo (min) <u>15</u>							

PARÁMETROS DE DISEÑO ACOMETIDA										TRAZABILIDAD DE LOS MATERIALES Y/O EQUIPOS			
PARÁMETROS DE DISEÑO INSTALACIÓN EN EDIFICACIONES EXISTENTES										MATERIAL O EQUIPO			
Tramo	Material	Diametro	Longitud (m)	Caudal (m ³)	Caida (mbr)	%	N/E	V/O		PROVEEDOR	CERTIFICADO	# CERTIFICADO	
1-2	2.5" PE	1/2"	10.5				N	E	V	O	CC	DCP	
2-3	1.5" PE	1/4"	2.5				N	E	V	O	CC	DCP	
3-4	1.5" PE	1/4"	2.5				N	E	V	O	CC	DCP	
4-5	1.5" PE	1/4"	2.5				N	E	V	O	CC	DCP	



Con la firma de este formulario la empresa declara que: a) La instalación entregada fue diseñada, construida o reformada cumpliendo los requisitos establecidos por la Resolución 90902 de 2013 del MME; b) Que para edificaciones nuevas la persona que firmó los planos de diseño cumple lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley 342 de 2003, o aquella que la modifique o sustituya y que se ejecutó estudio de acuerdo a lo señalado en la Ley 1480 de 2011, o aquella que la modifique o sustituya; c) La información registrada en este formato es veraz y cumple los requisitos legales y normativos aplicables; d) La información registrada corresponde a la existente en campo; e) Se le informó al usuario sobre la posibilidad de instalar un detector de monóxido de carbono.

OBSERVACIONES GENERALES	EQUIPOS USADOS METANO <u>CC99</u> MONÓXIDO <u>905/106</u> MANÓMETRO	INSTALADOR Nombre: <u>[Firma]</u> RSIC: <u>7974493801</u> CCL Vigencia:	USUARIO Nombre: <u>[Firma]</u> CC: <u>[Firma]</u> Concepto favorable de disponibilidad del servicio por parte de la distribuidora:
--------------------------------	---	--	--



REPORTE DE EMERGENCIAS RC-50

1 IDENTIFICACIÓN

Empresa/Usuario: _____

Suscriptor: _____ Nombre: _____

Dirección: _____ Municipio: _____ Barrio: _____

Medidor/Año: _____ Lectura: _____

Hora Reporte	Hora Llegada	Hora Control	Hora Normal	Hora Final
--------------	--------------	--------------	-------------	------------

Estado Equipo: Sí No Controlado: Sí No Ajustes de Gas: Sí No Instalado: Sí No

Se suspendió el servicio: Sí No Cuántos? _____

2 CONDICIONES DE FALLA

Una tubería: _____

Dimensiones de la Rotura: Menor Igual Total

Capacidad para gases externos: Sí No

Nivel de Presión: Alta Media Baja

Aplic. a para gases externos: _____

Diametro de la tubería: _____

3 IDENTIFICACIÓN DE LA FALLA

Elemento: _____ Tipo Elemento: _____ Marca: _____

CENTRO DE MEDICIÓN		RED INTERNA		GASODOMESTICOS	
Nivel de Fuga	Rel. de N.º de <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Nivel de Fuga	<input type="checkbox"/>	Nivel de Fuga	<input type="checkbox"/>
P.P. M de Metano		P.P. M de Metano		P.P. M de Metano	
S. L.E.L.	Manera Elevado: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	S. L.E.L.		S. L.E.L.	
Presión Ajustada		P.ºs. Construidos	<input type="checkbox"/>	P.ºs. Construidos	<input type="checkbox"/>
		P.ºs. Colocados	<input type="checkbox"/>	P.P. M de Monóxido	

4 RESULTADO DE VISITA

Código Causa: _____

Reparación Adicional: Sí No

Nº Orden: _____

5 MATERIALES Y OBRA CIVIL

Item	Cantidad	Descripción	Observaciones

Chapas: Sí No

Verificación: Sí No

El suministrador no garantiza ni autoriza a Gasos de Occidente S.A. P. S. T. para que emita los recibos emitidos a sus instalaciones y los cobros sean cotizados en la factura mensual del gas.

Nombre del Cliente: _____

Firma y Cédula: _____

Nombre Técnico: _____

Entregado por: _____

CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE BODEGA 2 PISO 4 - LÍNEA DE SERVICIO AL CLIENTE 418 7333 - 018000528888
SANTIAGO DE CALI
LÍNEA DIRECTA DE EMERGENCIAS 164

GASES DE OCCIDENTE S.A. E.S.P.

ORDEN DE TRABAJO

2 JUNIO 2018

Fecha de Creación	25-05-2018 12:01:38	Fecha de Ejecución	2 JUNIO 2018
Numero de orden	13125047	Unidad de Trabajo	3240 - MEGASERVICIO-DESVIACION CONSUMO
Dirección	CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 36	Municipio	18 - CALI
Barrio	GRANADA	Multifamiliar	UNIFAMILIAR
Contrato	276632 - LUZ ADIELA RODRIGUEZ	Categoría	COMERCIAL
Ciclo		Subcategoría	UNICO -COMERCIAL
Tipo de Trabajo	12427 - VISITA VERIFICACION CONSUMO	Teléfono	174388100 10:35
Medidor	216333-2032-74	Hora Inicio	
Confirma dirección			

Observaciones: PAQI LUZSH ES LA SEGUNDA VISITA QUE VIENE DE LA ORDEN # 130310051 VERIFICAR LECT, REVISAR # MED, RED INTERNA Q TIENE CONECTADO, USO DEL SERVICIO Y HACER PRUEBAS X CONSUMO COORDINAR CON TAMM DELGADO TELEFONO 3174350031

Un Lect Fact Cons Fact Cons Prom Lect final - 174388100 Presión

VERIFICACION DE RED

Pruebas	Cumple		Equipos conectados				Garantías de Red	
	Si	No	Equipos conectados		Cant	Garantías de Red		
Instanciencia	Si	No	Gasodomeesticos conectados			Tipo de Tubería		
Detector liquido	Si	No	Estufa	Boq	Horno	Si	No	
Detector de Metano	Si	No	¿requiere mantenimiento		Si	No	Requiere Modificaciones	
Hermeticidad	Si	No	Horno	Mantenimiento	Si	No	Cuales	
Ilaga	Si	No	Calentador	Mantenimiento	Si	No	Estado de Medidor Danado	
CM Red interna	Gasos		Instalacion cumple NTC		Si	No	Equipos exceden capacidad medidor	
Técnico							Otros Equipos	

Causal de Incumplimiento Vista

OBSERVACIONES ADICIONALES TECNICO

[Handwritten notes and signatures in the technical observations section]

- Es obligación del usuario realizar las modificaciones requeridas en la presente revisión técnica en caso de encontrar anomalías en la instalación o conexiones, debe comunicarse al línea de servicio al cliente al 91 800 525 888, 4187333 Cali o 01 8000528888 Otros Municipios
- El presente documento constituye constancia de notificación personal
- Vigilada por la Superintendencia de Servicios Públicos SSP NLIR 2-76001000-5.
- Ningún funcionario de Gases de Occidente S.A. E.S.P. está autorizado para recibir dinero en efectivo.
- Recibí a entera satisfacción este servicio bien suministrado.
- Esta Inspección no tiene cobro.

Artículo 149 De la revisión previa Al preparar las facturas, es obligación de las empresas investigar las desviaciones significativas frente a consumos anteriores. Mientras se establece la causa, la factura se hará con base en la de periodos anteriores o en la de suscriptores o usuarios en circunstancias semejantes o mediante aforo individual, y al aclarar la causa de las desviaciones, las diferencias frente a los valores que se cobraron se abonarán o cargarán al suscriptor o usuario, según sea el caso.

Firma del usuario
Cédula

[Handwritten signature and ID number]



INFORME DE RESULTADOS DE INSPECCIÓN INSTALACIONES EN SERVICIO

Certificado OI S A S Organismo de Inspección Tipo A acreditado por el ONAC 13-OIN-026 Referencia Normativa: Resolución 90902 2013.

FECHA DE INSPECCIÓN	DÍA	MES	AÑO	HORA INICIO	HORA FINAL
	12	10	2013	12:30	1:10

1. INFORMACIÓN DEL USUARIO		CONSECUTIVO No.	INS - 102188
Suscriptor:	Teléfono / Cel:		
Nombre del Usuario:	NIT / CC:		
Dirección:	Barrio:	Estrato:	
Municipio:	Departamento:	VILLER	

CONVENIONES

X Señales CH: Medidor ppm; Pines de W: No; CO: Monóxido de Carbono; CCL: Certificado de Competencia Laboral; W: Ubicación; RB: Reglamento de Seguridad de Bomberos; C: Cálculo; DC: Defecto de Clase; DNC: Defecto de Clase; C: Cálculo; NC: No Conforme; NA: No Aplica; AB: Arreglo Garantado; CUR: Corte Fugas; CDFL: Corte Fugas; P: Polvo; CIG: Cálculo; R1E: Regulador Primer Etapa; R2E: Regulador Segundo Etapa; RUE: Regulador de Seguridad; P: Potencia; GN: Gas Natural; PM: Presión de Máxima

2. TIPO DE SERVICIO	3. RED EN SERVICIO	4. FECHA DE PUESTA EN SERVICIO	5. FECHA DE ULTIMA INSPECCIÓN	6. TIPO DE GAS COMBUSTIBLE
Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input checked="" type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>			Gas Natural (GN) <input checked="" type="checkbox"/>
7. TIPO DE CENTRO DE MEDICIÓN	8. TIPO DE INSTALACIÓN		9. TIPO DE EDIFICACIÓN	
Individual <input checked="" type="checkbox"/> Colectivo <input type="checkbox"/>	Empotrada <input checked="" type="checkbox"/> A la Vista <input type="checkbox"/> Canaleta <input type="checkbox"/>	Unifamiliar <input checked="" type="checkbox"/> Multifamiliar <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>		

10. REGULACIÓN		11. DATOS DEL MEDIDOR	
RUF <input checked="" type="checkbox"/> Cant: _____ Marca: <u>Fluorin</u> Mod/Ref: <u>100</u> PSI	No. Medidor: <u>21033</u> Marca: <u>Fluorin</u> Año: <u>2012</u>		
R1E <input type="checkbox"/> Cant: _____ Marca: _____ Mod/Ref: _____ PSI	Lectura: <u>237</u> Capacidad: _____ m ³		
R2E <input type="checkbox"/> Cant: _____ Marca: _____ Mod/Ref: _____ PSI			

12. EQUIPOS UTILIZADOS	13. INFORME DE INSPECCIÓN ANTERIOR	14. MATERIAL
Detector CH4 _____ Detector CO _____	¿Cuenta usted con el informe de inspección anterior? SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Aceros Galvanizados <input checked="" type="checkbox"/> PEALPE <input checked="" type="checkbox"/> Cobre Flexible <input type="checkbox"/> Cobre Rígido <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> ¿Cual? _____

15. EVALUACIÓN DE LA INSTALACIÓN

DESCRIPCIÓN	C	NC	NA	DEFECTOLOGIA	
15.1. En la Instalación	Trazado General de la Instalación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Peso de tuberías a la vista por dormitorios o cuartos de baño, cuando los tramos respectivos tienen uniones roscadas o no están encamisadas.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de tramos de tubería a la vista carentes de protección contra riesgo de daño mecánico o pérdida de condiciones mecánicas de la protección.
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dispositivos de anclaje que no aseguran el soporte de la instalación, cuando esta se encuentre a la vista.
	Existencia Operatividad de Válvulas de Corte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Peso por estructuras de aire, ornamentos, fijos de ascensores, vitrales y similares sin ventilación, conductos para instalaciones eléctricas y de basuras, en los cuales un escape de gas se puede escapar a través del edificio por áreas donde hayan transformadores eléctricos o recipientes de combustibles líquidos o sustancias cuyos vapores o efluentes sean corrosivos.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando el mecanismo de control de sobrepresión del regulador descarga el gas al interior de la vivienda o recinto.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inexistencia de válvula que controla el flujo de gas para un artefacto.
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando la válvula que controla el flujo de gas para un artefacto, no suspende totalmente el paso de gas.	
Nomenclatura de la Instalación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando la válvula que controla el flujo de gas para un artefacto no es de fácil acceso.	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inexistencia parcial o total del material de la válvula que controla el flujo de gas a la instalación o a un artefacto.	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inexistencia de la válvula a la entrada del medidor de la instalación.	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando existe la válvula de corte que controla toda la instalación, pero esta no suspende totalmente el paso de gas cuando se cierra.	
15.2. En los Artefactos a Gas y el Recinto	Ubicación de los Artefactos a Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Artefacto gas de circuito abierto o de cocción esté ubicado en dormitorio, baño, ducha, armario, closet o en compartimientos similares dentro de la vivienda, o en compartimientos fabricados con material combustible.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La existencia y uso de los artefactos eléctricos convertidos a gas.
	Concentración de CO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando la potencia instalada supera la considerada en el diseño.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando la concentración de Monóxido de Carbono (CO) diluido en el ambiente del recinto es mayor a 15 ppm y menor a 50 ppm en volumen.
	Ventilación del Recinto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Concentración de Monóxido de Carbono (CO) mayor a Igual a 50 ppm.
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando las condiciones de ventilación del recinto, voluntaria o involuntariamente, hayan sido obstruidas por parte del usuario.	
15.3. Línea Matriz	Estado de la Línea Matriz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cuando las condiciones de ventilación del recinto según lo establecido NTC 3631 y la concentración de monóxido de carbono (CO) es mayor a (0) cero ppm en volumen.
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Monoespacios: No cuenta con alguna de sus dos aberturas (superior e inferior) y distanciamiento de 2 metros de la cama al gasodoméstico y concentración de Monóxido de Carbono (CO) Igual a 0 ppm.
15.4. Vacíos Internos	Estado de la Línea Matriz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No. De Referencia: _____ Fecha de Certificación: _____ Organismo de Inspección Acreditado: _____
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Especificaciones de vacío interno utilizado para ventilación y/o evacuación de productos de la combustión de artefactos Tipo B2 y Tipo C.
Observaciones:					

PLANETA BRITANIA - CALI

P-1	P-2	P-3	Cumplido	P-1	P-2	P-3	Cumplido
SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO

RECINTO No. 1				RECINTO No. 2			
No.	Equipo de Consumo	Categoría	P (kW)	No.	Equipo de Consumo	Categoría	P (kW)
1				1			
2				2			
3				3			
4				4			

P= Potencia Instalada (kW)
V = Volumen del Recinto (m³)

Calentador Tipo: A B1 B2 C

AIRE	MÉTODO	AIRE	MÉTODO
Proviene del Interior <input type="checkbox"/>	Método Estándar V/P > 3.4m³/kW <input checked="" type="checkbox"/> Espacio en el mismo Piso <input type="checkbox"/> Espacio en Diferente Piso <input type="checkbox"/>	Proviene del Exterior <input type="checkbox"/>	Método Estándar V/P > 3.4m³/kW <input type="checkbox"/> Espacio en el mismo Piso <input type="checkbox"/> Espacio en Diferente Piso <input type="checkbox"/>
Proviene del Exterior <input type="checkbox"/>	Método 1 <input type="checkbox"/> Directo <input type="checkbox"/> Horizontal <input type="checkbox"/> Método 2 <input type="checkbox"/> Conducto <input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Monoespacio <input type="checkbox"/> Colectivo <input type="checkbox"/>	Proviene del Exterior <input type="checkbox"/>	Método 1 <input type="checkbox"/> Directo <input type="checkbox"/> Horizontal <input type="checkbox"/> Método 2 <input type="checkbox"/> Conducto <input type="checkbox"/> Vertical <input type="checkbox"/> Monoespacio <input type="checkbox"/> Colectivo <input type="checkbox"/>
Combinación Interior y Exterior <input type="checkbox"/>	Diligencia área de aire obtenido del interior y exterior	Combinación Interior y Exterior <input type="checkbox"/>	Diligencia área de aire obtenido del interior y exterior
S. Mecánico <input type="checkbox"/>	Tasa mínima > 0.024 m³/min por kW <input type="checkbox"/>	S. Mecánico <input type="checkbox"/>	Tasa mínima > 0.034 m³/min por kW <input type="checkbox"/>
Registro de Aberturas	_____ cm x _____ cm = _____ cm² _____ cm x _____ cm = _____ cm²	Registro de Aberturas	_____ cm x _____ cm = _____ cm² _____ cm x _____ cm = _____ cm²

Recinto	VD (m³)	VR (m³)	VD / VR (Rel)	FR = 1 - Rel	ATR (cm²)	ARR (cm²) = ATR x FR	Área Libre (cm²)	Cumple
1								SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
2								SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>



Método Utilizado	Lectura Inicial	Lectura Final	Tiempo (min)	Estanqueidad
Medidor o Caudalimetro <input type="checkbox"/> Con Aire Inerte <input type="checkbox"/> Agua Jabonosa <input type="checkbox"/> Detector de CH4 <input type="checkbox"/>				Cumple <input type="checkbox"/>

20. RESULTADO DE LA INSPECCIÓN	22. INSPECTOR	23. Nombre, Firma y C.C. Usuario o Quien se Encuentra en el Predio
Cumple <input checked="" type="checkbox"/> No Cumple con DC <input type="checkbox"/> No Cumple con DNC <input type="checkbox"/>	Nombre del Inspector: RAMIRO GARCÉS C. COD.SIC. 16.226.624 TUV Registrado COLOMBIA 10115	C.C. _____ Firma: _____
21. SERVICIO DESPUÉS DE LA INSPECCIÓN	RSIC: _____	
Instalación Con Servicio <input checked="" type="checkbox"/> Instalación Sin Servicio <input type="checkbox"/>	Expedido por: _____ Firma: _____	

Consentimos que esta información sea utilizada para fines estadísticos, de control de calidad y de mejora continua, así como para la generación de reportes de gestión y de cumplimiento de la ley. Esta información será tratada como confidencial y no será divulgada a terceros sin el consentimiento expreso de la empresa. La información será almacenada en un sistema de gestión de información y será accesible únicamente a los funcionarios autorizados para ello. En caso de ser necesario, se podrá utilizar esta información para fines de auditoría o de investigación de hechos. La información será tratada de acuerdo con la política de gestión de información de la empresa. En caso de ser necesario, se podrá utilizar esta información para fines de auditoría o de investigación de hechos. La información será tratada de acuerdo con la política de gestión de información de la empresa.

R-3112 C 112010270



No. CONTRATO → 5 18 276632

Código de referencia para pago electrónico → 170934619

Nombre: LUZ ADIELA RODRIGUEZ
Dirección: CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39
Barra: GRANADA
Categoría: COMERCIAL
Tasa básica de venta: 2,2979
Estrato: 1
Cíno: 3

Factura No.: 1082424091
Línea de consumo: 30
Período de consumo: 08 05 2018 05 06 2018
Fecha de límite de pago: 27/JUN/2018
Fecha de facturación: 13/06/2018

6110 CLIENTE

CARGO FUO MENSUAL
CONSUMO DE GAS NATURAL
CONTRIBUCION
FINANCIACION GRAVADA
MODIFICACION RED INTERNA
FINANCIACION GRAVADA
MODIFICACION RED INTERNA
MODIFICACION RED INTERNA
FINANCIACION GRAVADA

Table with 4 columns: Description, Amount, and other values. Rows include various charges and adjustments.

Consumo promedio equivalente en (kwh)

Consumo promedio equivalente en (kwh) 2326
Lectura anterior (m³) 2205
Factor de conexión 0.8936
Consumo mes (m³) 108
Consumo promedio últimos 6 meses (m³) 88
Rango 0 - O MAS
\$ por cada m³ 1719.44
Módulo 0216333-2002-74
Causal de no lectura:
Causa suspendida o contribución: 8.90%

Table with 2 columns: Month, Value. Rows: JUN, JUL, AGO, SEPT, OCT, NOV, DIC.

204,805
0
351,904
0
0
0
0
556,709
0
1

Línea de emergencia 164

Revisión Periódica
La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Cupo aprobado Brilla 2.520.000

Recuerde: Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

Financia con Brilla
Inscribe tus compras iguales o superiores a \$1 millón con Brilla en
Participa por uno de los 8 smart TV de 32" o una de las 10 camisetas oficiales de Colombia.
Aprovecha el extracupo de Brilla Gases de Occidente

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: Verificalo.com
TAPA BIEN LAS OLLAS
LA COCCIÓN DE LOS ALIMENTOS

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.
Código banco, Nombre banco, Cheque No., Contrato (cliente), Número de contrato, Código de referencia, Pague sin recargo hasta, Pague con recargo hasta

TOTAL A PAGAR: 556,709

Fecha límite de pago 27/JUN/2018



ALKOSTO HiperAhorro

R: 3112 C: 1120102800

No. CONTRATO → 5 18 466719

Código de referencia para pago electrónico → 170934628

IDENTIFICACION

LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL
CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39 LOCAL 01

1082428597
30

08 05 2018 06 53 201

INMEDIATO
13/06/2018

GRANADA 1
COMERCIAL 2,2379 3

6111 CARGO FIJO MENSUAL	0.00	0.00	0.00	2,367.00	0.00	0	0.00
CONTRIBUCION	0.00	0.00	0.00	211.00	0.00	0	0.00
REC MORA EXCL S.PUBL DIST-COM	0.00	0.00	0.00	161.00	0.00	0	0.00
SALDO ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	7,000.00	0.00	0	0.00

6111

Verifique la validez de este código de barras en www.bancomercantil.com

Consumo promedio último mes: 0

Consumo equivalente en kWh: 0

14026611-2005-53

8.90%

INMEDIATO

Revisión Periódica

La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

Financia con Brilla

Inscribe tus compras iguales o superiores a \$1 millón con Brilla en www.madrugadoresbrilla.com

Participa por uno de los 8 smart TV de 32" o una de las 10 camisetas oficiales de Colombia.

¡\$600,000!

Para mayor información sobre el cupo aprobado Brilla, ingresa a www.bancomercantil.com. Aplican condiciones y restricciones.

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: **Verifical.com**

PARA REALIZAR

LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL

466719

170934628

INMEDIATO

INMEDIATO

TOTAL A PAGAR:

10,539

INMEDIATO



Recuerde cancelar únicamente en los puntos autorizados por QdO los cuales se encuentran relacionados al reverso de esta factura



HECHOS DE CASA GRANADA

Desde el momento de iniciamos contrato de arrendamiento se presentaron diversas situaciones las cuales se describen a continuación:

Al siguiente día de recibido el inmueble se envió carta para realizar arreglos de daños observados, cumpliendo por lo establecido por la ley, lo cual dice que se cuenta con 15 días a partir de recibido el inmueble para realizar reportes de daños y estos sean corregidos por la propietaria.

Ver archivo (1era carta solicitud de arreglos) con fecha de 26 de agosto de 2017, la cual corresponde al día siguiente de recibir el inmueble, y en esta están descritas goteras y humedades por arreglar, en este momento a la casa no le había realizado ningún tipo de adecuación, lo cual demuestra que la casa no estaba en las condiciones que la Propietaria manifiesta.

En esa carta enviamos un reporte de lo siguiente daños observados, de los cuales solo 3 fueron solucionados en su totalidad y 1 parcial de los 17 daños reportados.

	Daño	Arreglos Century
1	Colocar Tapas Eléctricas en cocina y varios	Si
2	Arreglar Techo y gotera en cocina	No
3	Arreglar Griferia agua de lavaplatos cocina	No
4	Cambiar Vidrio Puerta Principal	Si
5	Cambiar Vidrios Baño de Hombre	No
6	Arreglar fuga de dos lavamanos	No
7	Arreglar techo segundo piso goteras y canales	si
8	Arreglar o quitar ventiladores	No
9	Cambiar bombas de baños (4)	Solo uno
10	Cambiar chapas y entregar llaves de varias puestas	No
11	Estucar paredes de cuartos	No
12	Arreglar humedades varias (cimientos y techos)	No
13	Arreglar techo del salón	No
14	Arreglar timbre	No
15	Revisar Bafles de Sonido	No
16	Arreglar base de columna entrada principal	No
17	Arreglar fuente de agua con la luz del salón principal	No

- Al iniciar negociación de arrendamiento se acordó realizar un incremento del canon de arrendamiento de 6.700.000 a 7.000.000 para así entregar a nosotros un sistema de sonido, luces y cámaras, el cual al traer el técnico que la misma Sra. Adíela recomendó informo el mal estado de los mismo, y no se encontraban funcionando como ella manifestó al entregar el inmueble, lo cual conllevó a que incurriéramos en unos gastos que se suponía estarían cubiertos con el incremento del canon de arrendamiento, por lo cual se solicitó restablecer con contrato al valor inicial a lo cual nunca se recibió respuesta (ver archivo 2017 Acta de revisión sistema de sonido, luces y cámaras).
- Posteriormente teniendo en cuenta que la casa no cumplía las características dichas por la propietaria de las luces, sonido y cámaras se solicitó volver al canon de arrendamiento de 6.700.00, y hasta que no aclaráramos la situación no se le entregaban las lámparas y finalmente la propietaria se negó, y fue la inmobiliaria Century 21 quien intervino, siendo

ellos quienes asumieron el pago de la cantidad invertida en la adecuación de luces, sonido y cámaras para así entregar las lámparas (ver archivo carta lámparas).

- Desde el inicio del contrato de arrendamiento a la propietaria se le comento cual era el objetivo del negocio y las modificaciones que se iban a realizar, se le conto que íbamos a realizar un castillo, siempre fuimos muy claros en este aspecto, para evitar futuros inconvenientes, a la cual la propietaria no coloco objeción, además las modificaciones realizadas fueron de pintura, sin afectar estructura de la casa como se ve en foto, las goteras no tiene nada de relación con la pintura.

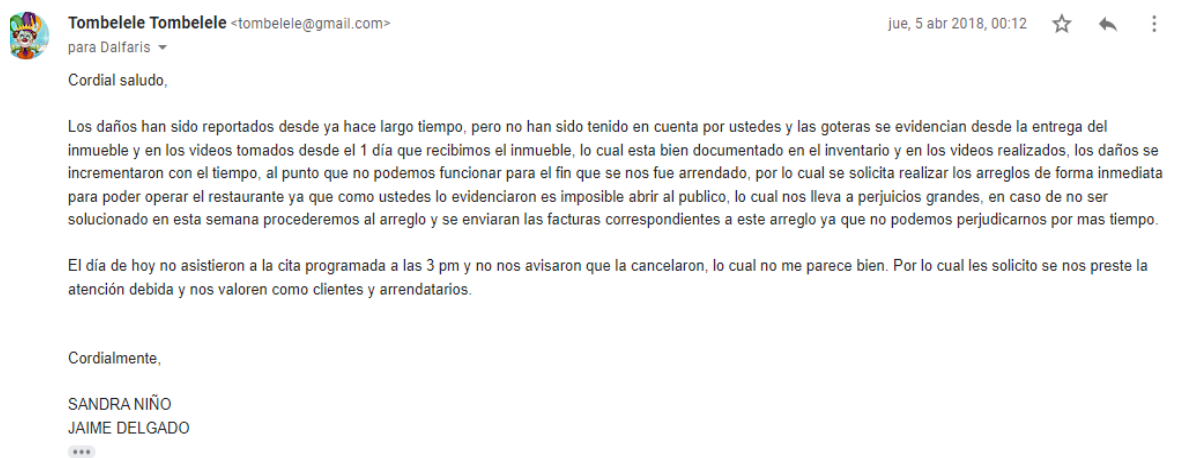


En el 2018 continuaron los inconvenientes

- Durante el 2018 se realizó reporte continuo de las goteras que existían en la casa (ver carpeta de 2018 donde están los videos), en marzo de 2018 se envió un video informando del mal estado del techo, el día 4 de abril realizaron una visita la inmobiliaria y propietaria se le manifestó el peligro de que las cenefas de yeso se cayeran porque ya se veían sueltas, pero nuevamente la propietaria realizó caso omiso y al día siguiente debido a otro aguacero se desprendió la cenefa realizando daños en lunes y lampara (Ver video goteras con daño grave del 2018)
- La Propietaria al ver las goteras y ver la ubicación de los aires acondicionados respondió que no iba a realizar esos arreglos porque estos eran causado por las condensadoras de los aires, por lo cual visito el inmueble en cuatro ocasiones diferentes llevando inicialmente un maestro de otra y terminando con un arquitecto, ya que ella quería que le respondieran que el daño era provocado por los aires, pero en ninguno de los casos logro que le dieran esa respuesta, todos le explicaron que los aires no tenían nada que ver con las goteras, como se ve en las imágenes adjuntos el aire descansa sobre una viga no sobre



- Como no fue posible dar solución a los problemas de goteras fue necesario realizar arreglos por nuestra cuenta debido al estado de los daños, pero solo fue posible arreglar una parte de las goteras ya que el daño era mayor, dando solución a las goteras más críticas, en cuenta a la situación de la humedad causada por el inmueble vecino la propietaria no dio respuesta a esta situación, siendo necesaria que cada cierto tiempo tuviésemos que realizar trabajos de pintura para poder mantener una buena apariencia de la pared (Ver videos en carpetas de 2018 videos de goteras, compra de tejas y estado del techo.
- En las imágenes adjuntas se evidencia la solicitud de arreglos de goteras que realizamos
Correo 5 de abril de 2018



Respuesta correo 5 de abril de 2018



Otro correo enviado el 17 de mayo 2018, aun en espera de respuesta



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>
para Dalfaris, snng

jue, 17 may 2018, 13:18 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo.

Esperamos hasta el sábado no podemos alargar más esta situación.

Cordialmente

Sandra Niño
Arrendataria

Respuesta correo del 17 de mayo 2018

COTIZACIÓN RECIBIDA importantes documentos x



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng

jue, 17 may 2018, 12:55 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Informamos que ya hemos recibido la cotización que se hizo el día 11 de mayo, en Casa Granada, estamos esperando la respuesta de la propietaria para así proceder.

Cualquier inquietud con gusto les será atendida.

Atentamente,



Correo 22 de mayo 2018, aún sin lograr que realicen arreglos de goteras



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>
para Dalfaris

mar, 22 may 2018, 15:28 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

El día sábado 19 de mayo sostuvimos conversación con el Sr. Santiago Racines, quien nos confirmó que en el momento no cuenta con el personal idóneo para realizar los arreglos de las goteras, techos y demás daños provocados por las mismas, ya que las personas que fueron a ver los problemas de techo por parte de ustedes no cuentan con el tiempo para iniciar este trabajo, por lo cual nosotros realizaremos los arreglos pertinentes para solucionar estos problemas que nos aquejan desde hace más de 3 meses, ya que hemos esperado lo suficiente para que ustedes lo arreglen y no les ha sido posible. Una vez realizados les enviaremos las cuentas de cobro respectivas y se descontará del canon de arrendamiento como ya lo habíamos conversado.

Cordialmente,

Sandra Niño
Arrendataria

TOMBELELE S.A.S
CEL. 3113699792

Respuesta al correo del 22 de Mayo 2018



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng

22 may 2018, 11:52 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Nos permitimos solicitar cotización bien detallada de lo que harían las personas que ustedes contratarían para el arreglo de la gotera, cabe resaltar que ya uno de nuestros contratistas hizo una por \$1.800.000 cogiendo las goteras y dando 9 meses de garantía.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

En enero de 2019 reaparece humedad de pared de la parte trasera de la casa como se puede observar en el video 2019 enero pared trasera, debido a esto se envió imagen del correo el día 21 de enero de 2019 y la inmobiliaria respondió el 4 de febrero de 2022, adjunto imagen del correo enviado y respuesta recibida

El lun., 4 de feb. de 2019 a la(s) 10:34, Dalfaris Gallo (contratos@c21racines.com) escribió:

Buen día Sra. Sandra,

Solicitamos por favor y nos envíen soportes de los pagos realizados el cual se descontaron del canon, por el soporte que enviaron de la transacción se descontaron mas del 30%.

Cualquier inquietud con gusto le sera atendida.

Cordialmente,

El lun., 21 ene. 2019 a las 21:29, Tombelele Tombelele (<tombelele@gmail.com>) escribió:

Buenas tardes,

Ese daño está reportado desde de hace más de 12 meses y no lo han arreglado por lo tanto se realizará y se enviara a ustedes para el descuento. Tenemos por Ley autorización de descontar hasta el 30% del Canon en arreglos indispensables y no solucionados por ustedes en 30 días y ya pasaron más de 365 días.

Por lo tanto se realizará y se descontará.

Cordialmente,

En Enero de 2020 enviamos nuevamente una carta para arreglo de goteras que hasta la fecha no se habían solucionado en su totalidad (Ver carta solicitud de arreglo enero 21 2020)

En marzo de 2020 inicio la contingencia y aislamiento obligatorio por COVID-19, desde ese momento iniciamos conversaciones telefónicas con el Sr. Santiago Racines pero hasta el día 20 de marzo no teníamos respuesta, por lo cual enviamos una carta en la cual solicitamos suspensión del canon de arrendamiento hasta el momento de poder volver a ejecutar las actividades de recreación infantil (ver 1er carta canon de arrendamiento de 2020,), debido a que al finalizar el mes de marzo no obtuvimos respuesta tuvimos que enviar una nueva carta el día 1ero de abril (ver 2da Carta restaurante Tombelele abril 2020), a lo cual respondieron el mismo día, que la respuesta de la propietaria fue:

1. Para el mes de abril del 2020, que el inquilino cancele el 60% del valor total del canon.
2. Para Mayo y Junio del 2020 que se cancele el 40% del valor total del canon.
3. Que los saldos de los canones de los meses anteriores sean divididos equitativamente y cancelados entro los meses de Julio a diciembre
4. En estas cuotas de Julio a Diciembre les condono o exonero de intereses de mora."

Ver carta 1er respuesta plan de contigenica Covid-19 1 de abril 2020

El día 2 de abril se envió una nueva carta en el cual se manifiesto que el mes de marzo en su mayoría el restaurante estuvo cerrado y aún así pagamos totalidad del canon de arrendamiento y que no estábamos de acuerdo con la propuesta realizada, por lo cual responden el día 3 de abril

"Es importante tener en cuenta que la cuarentena va según mandato del gobierno hasta el 13 de abril de 2020, lo demás son supuestos, sin embargo, estamos ofreciendo como ayuda personal al inquilino más de dos meses y medio para sub-sanar cualquier situación venidera. ... Estos acuerdos

deben tener fecha de inicio y cierre, no podemos pretender anular acuerdos e iniciar otros, no tendría seriedad ni presentación, es un otro sí, que debe quedar anexo al contrato y darle así la formalidad que se busca al llegar a un acuerdo, de lo contrario sería malograr nuestro tiempo invertido en buscar puntos para solución. Así las cosas, estamos respondiendo positivamente a las solicitudes extras que presentó el inquilino dando viabilidad a la empresa Tombelele para continuar prestando sus servicios a la comunidad caleña. Atte. Luz Adíela Rodríguez Propietaria” En caso de estar de acuerdo con la propuesta de condonar los meses de abril y mayo más el 50% de Junio y el otro 50% cancelarlo de manera diferida entre los meses de Julio a Octubre de 2020, por favor hacernos llegar por escrito su aceptación y de esta manera hacerles llegar el otro si que regirá el acuerdo aquí planteado.” (ver carta 2da Respuesta Tombelele plan de contingencia).

Debido a que en el mes de mayo continuaba las restricciones para los niños enviamos una nueva carta el día 15 de mayo solicitando condonación de meses hasta poder abrir nuevamente cuando los niños no tuviesen restricciones, pero por conversaciones telefónicas y Chats nos informaron que la propietaria no acepto nuevos acuerdos, y enviamos una nueva carta el día 28 de mayo en la cual informamos que realizaríamos entrega del inmueble el día 15 de Junio (Ver 4ta carta Tombelele 28 de mayo de 2020).

El día 9 de Junio enviamos nuevamente carta informando la fecha de entrega de la propiedad, (ver 5ta Entrega de propiedad)

El día 17 de Junio se realizó entrega de la propiedad, en primera instancia a una funcionaria de la inmobiliaria, posteriormente ingreso a la propiedad otro funcionario con la propietaria, sin realizar el debido protocolo de entrega, por lo cual se realiza un video de constancia de entrega de la propiedad (Ver video 2020 junio 16 entrega de la casa con la propietaria.

CARTA INFORMATIVA E INSTRUCTIVO DE PAGO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Estimado Cliente:

¡Para **SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS** es un gusto contar con clientes como usted, y por ello queremos darle la bienvenida a nuestra compañía!

También queremos informarle que, con el fin de brindarle el mejor servicio, el propietario ha contratado a **SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S** – firma especializada en estas operaciones- para que se encargue del cobro y recaudo de los montos correspondientes a los valores generados por su contrato de arrendamiento.

Para su comodidad, usted podrá llevar a cabo los pagos de manera **virtual** o **presencial** en Bancolombia:

VIRTUAL : Pago a través de nuestra página de internet (No se requiere inscribir la cuenta del beneficiario para el pago).

1- Ingrese a la página www.sficolombia.com.co

2- Haga click en el link Pagos en línea ubicado en la parte superior derecha



3 - Digite su cédula o NIT.

4- Valide el valor a pagar y seleccione el banco desde el cual realizará el pago.

5- Una vez ingrese al portal del banco seleccionado, siga con el proceso hasta completar el pago.

PRESENCIAL: Pago en las oficinas de Bancolombia haciendo uso de un cupón con código de barras.

SFI Consignar en la Cuenta RECAUDOS
3962605931-9 BANCOLOMBIA

Beneficiario: SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S. N.I.T. 900.076.385-1	
Cliente: BASTOS LARA DIANA CAROLINA	
Ciudad: Bogotá D.C.	FECHA: DIA MES AÑO
Referencia: 001032293101	

LIQUIDACION PAGO	Canon Arrendamiento	1,000,000
	Administración Copropiedad	400,000
		0
	Gastos Bancarios	0
		0
	Páguese Hasta... 24-Marzo-2015	1,400,000
	Páguese Hasta... 24-Marzo-2015	1,400,000
	Páguese Hasta... 24-Marzo-2015	1,400,000

Efectivo <input type="radio"/>	Fecha de Pago	
Cheque <input type="radio"/>	Banco	No. Cheque

Nota: Si realiza su pago en cheque por favor girarlo a nombre de SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S. NIT 900.076.385-1 y registre al respaldo del mismo su nombre, teléfono y número de referencia
CONSIGNAR EN BANCOLOMBIA

PAGADOR

SFI Consignar en la Cuenta RECAUDOS
3962605931-9 BANCOLOMBIA

Beneficiario: SERVICIOS FINANCIEROS INMOBILIARIOS S.A.S. N.I.T. 900.076.385-1	
Cliente: BASTOS LARA DIANA CAROLINA	
Ciudad: Bogotá D.C.	FECHA: DIA MES AÑO
Referencia: 001032293101	

Efectivo <input type="radio"/>	Fecha de Pago	
Cheque <input type="radio"/>	Banco	No. Cheque

	
(415)7709998007659(8020)001032293101(3900)0001400000(96)20150324	
	
(415)7709998007659(8020)001032293101(3900)0001400000(96)20150324	
	
(415)7709998007659(8020)001032293101(3900)0001400000(96)20150324	

BANCO

Usted recibirá este cupón vía correo electrónico la tercera semana del mes, antes de la fecha de pago, y deberá imprimirlo en impresora LÁSER para presentarlo en el banco y realizar el pago.

Le recordamos que el hecho de no recibir este cupón no lo exime del pago.


 Firma del Arrendatario y Fecha



INVENTARIO DE INMUEBLE ARRENDADO

Código FOR 5

FECHA ENTREGA AL ARRENDATARIO: 16/08/17
 FECHA RECIBIDO POR EL ARRENDADOR: [blank]
 ARRENDATARIO: Sandra Nayibe Niño Granados
 ARRENDADOR: Century 21 Racines
 ASEGURADORA: Sura
 CONTRATO N°: [blank]
 DIRECCIÓN: Calle IS Norte #8N-39
 TIPO INMUEBLE: [blank]

A. ENTRADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al arrendatario)			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO (por el arrendador)			OBSERVACIONES		
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO	
1 Puerta Principal	2	2 unidades											
2 Cerradura Puerta	2	horno	X										
3 Otras Puertas	—	1 mala	X										
4 Cerraduras Otras Puertas	—												
5 Llaves	3	1 con llaves	X										
6 Ventanillas	2		X										
7 Vidrios	8		X										
8 Rejas	2		X										
9 Pisos	1	balda			X								
10 Guarda Escobas	1		X										
11 Paredes	1	disco amarillo	X										
12 Techos	1	blanco	X										
13 Alfombras	—												
14 Divisiones	—												
15 Escalera	1	pasamanos			X								
16 Lámparas	1	1 escalera	X										
17 Placa timbre	1	malo											X
18 Carinas fideo	2	fideo manchado	X										
19 Rosetas	—												
20 Columnas	4	columna decorativa											

B. ELEMENTOS ELECTRICOS

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES		
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO	
1 Teléfonos													
2 Citófonos													
3 Interruptores													
4 Tomas eléctricas													
5 Tomas telefónicas													
6 Tomas de televisión													
7 Interruptores													
8 Contador de luz	1				X								
9 Caja de fusibles	1				X								
10 Otros													

DESCRIPCION	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO		
			R	M	S	NO	B	R	M	
1 Puerta	1	1 ventana de aluminio hecho de	X							
2 Cerradura	1		X							
3 Dintel	1	no tiene, funciona		X						
4 ventana ventanas	4	conato aluminio	X							
5 puerta Botija	1	Piso, aluminio y aluminio	X							
6 Piso	1	balcones aluminio	X							
7 Paredes	1	blanco	X							
8 Techos	1	"	X							
9 ventana ventanas	2	"	X							
10 puerta bala	1	con bombillo	X							
11 lamparas Lamparas	1	todas con bombillo Mantel blanco video	X							
12 toma toma	0	Pasta	X							
13 interrupcion interruptores	1	"	X							
14 funcion Funcion	1	Funcion	X							

2 lamparas no funcionan
1 ventana piso sin vidrio

HALL comedor a PISO

DESCRIPCION	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO		
			B	R	M	SI	NO	B	R	M
1 interrupcion interruptores	3	blanco aluminio								
2 piso Piso	1	balcones pisos	X							
3 lamparas Lamparas	12	con bombillo Mantel blanco video	X							
4 pared Pared	1	blanco Paredes	X							
5 toma toma	4	Paredes	X							

hecho
cobertura
1
acilico alreolador
Falta luminaria

X COMEDOR Salon grande

DESCRIPCION	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO		
			B	R	M	SI	NO	B	R	M
1 Puerta										
2 Cerradura	1+1	hecho	X							
3 Dintel	1+1		X							
4 Ventana	1	puerta	X							
5 ventana v. de aluminio	14	2 aluminio	X							
6 Piso	2		X							
7 Paredes	1	balcones aluminio	X							
8 Alfombra	1	blanco, aluminio	X							
9 Techos										
10 Tomas Telefonicas	1	blanco aluminio	X							
11 Tomas Parabolicas	1+3	Pasta	X							
12 Tomas Electricas			X							
13 Interruptores	3	Pasta	X							
14 Rosetas	13	con 4 ventiladores	X							
15 ventana ventanas	69	no tiene	X							
16 Lamparas	2	vidrio bombillo Paredes antiguas todas	X							
17 Guardas Noches	2		X							
18 ventana baffles	1	2 pequeños	X							
19 ventana vidrio bomb	2	grupos blanco	X							
20 ventana Ventilador	6	decorativo	X							
		1 no tiene	X							

11/11

F. COCINA Y PATIO

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1 Puertas	1	mediana	X									
2 Cerradura Pasador	1		X									
3 Llaves												
4 Vidrios	2		X									
5 Pisos	1	baldosa decorativa	X									
6 Paredes	1	blanco	X									
7 Techos	1	''	X									
8 Tomas	9	Pasta	X									
9 Rosetas	10	Funcionari	X									
10 Interruptores	3	Pasta	X									
11 Aplicadores horno mediana	2	decorativo	X									
12 Lavaplatos	2	acero	X									
13 Griferia	1	no tiene	X									
14 Estufa y Alador	1	4 boquillas gas	X									
15 Horno MISOR	1	ceramica	X									
16 Muebles barra	1		X									
17 Cilindros de gas												
18 Calentador utilizador	1	Funciona	X									
19 Lámparas												
20 Extractor	1	acero	X									
21 Compactador de basuras												
22 Otros BUENA		dejar mediana challita gas	X									

G. ZONA DE LAVANDERIA

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1 Puertas												
2 Cerradura												
3 Llaves												
4 Pisos	1	baldosa		X								
5 Paredes	1	ceramica ^{Pegado} _{hizo}	X									
6 Tomas	1	Pasta	X									
7 Interruptores	1	''	X									
8 Rosetas	1	con bombillo	X									
9 Lavadora												
10 Instalación Lavadero	1		X									
11 Lavadero	1	ceramica	X									
12 muebles lavatorio	1	''	X									
13 Otros												

ALCOBA PRINCIPAL 2 Piso con baño

DESCRIPCIÓN	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO	B	R	M		SI
1 Puerta	1	horno	X									
2 Cerradura	1				X							
3 Llaves	1											
4 ventana ventana	1	metálica	X									
5 Pisos	1	horno	X									
6 Paredes	1	balda			X							
7 Alfombras	1	blanco ^{hueso} _{suave}				X						
8 Techos	1	ll	X									
9 Cortinas	1											
10 Persianas	1											
12 Tomas telefónicas	1	Pasta	X									
13 Tomas eléctricas	3	ll	X									
15 Interruptores	3	1 ventilador	X									
16 Rosetas	1											
17 Apliques	1											
18 Lámparas	1	Fanones	X									
19 Cuadro eléctrico	1											
20 Closets	1											
21 Puertas	1											
22 Cajones	1											
23 Entrepuercas	1											
24 Vestier	1											
25 Otros vidrio	2	vidrio templado	X									

BANO - COBA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO	B	R	M		SI
1 Puerta	1	madera pintada	X									
2 Cerradura	1	madera	X									
3 ventana ventana	1	vidrio	X									
4 Vidrios	1	vidrio	X									
5 Lavamanos	1	Porcelana	X									
6 Grifería	1	ll	X									
7 Sanitario	1	ll con tapa	X									
8 Toallero	1	Porcelana	X									
9 Jabonero	1	ll	X									
10 Cuchero	1											
11 Ducha	1	cañería	X									
13 Tira	1	cañería	X									
15 Espejos	1	cañería	X									
16 Gabinete	1	cañería	X									
17 Divisiones	1	cañería	X									
18 Pisos	1	cañería	X									
19 Paredes	1	cañería	X									
20 Techos	1	cañería	X									
21 Tomas	1	cañería	X									
22 Rosetas Lámpara	1	cañería	X									
23 Interruptores	1	cañería	X									
24 aplicador rejilla	1	cañería	X									
25 aplicador Pasta rolo	1	cañería	X									

ALCOBA 1

con cada Funtk 2 PISO

N°	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				R	M		SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puertas	1	2 vidrios blancos madera	X									
2	Cerraduras	1		X									
3	Llaves	1	roto		X								
4	Vidrios	1		X									
5	Rejas	1	hierro	X									
6	Carlinos	---											
7	Persianas	---											
8	Alfombras	---											
9	Paredes	1	blanco	X									
10	Techos	1	cc	X									
11	Tomas Eléctricas	6	cr pasta	X									
12	Tomas telefónicas	2	cc	X									
13	Interruptores	---											
14	Rosetas	---											
15	Apiques	---											
16	Lámparas	1		X									
17	Guarda Escobas	1	Poliestireno	X									
18	Closets	---											
19	Baños cada Funtk	2	otra cama de con mano cubierta	X									
20	Cajones	---	50 Post.	X									
21	Entrepuños	---	1 Panel	X									
22	Otros cables	---	Por fuera techo	X									

ALCOBA 2

1 PISO AL FUND. FUNTE

N°	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puertas	1	madera roto	X									
2	Cerraduras	1	sin llave	X									
3	Llaves	---											
4	Vidrios ventana	1	2 Puertas madera	X									
5	Rejas	---											
6	Carlinos	---											
7	Persianas	---											
8	Alfombras	---											
9	Paredes	1	Pinturas blanco con	X									
10	Techos	1	blanco	X									
11	Tomas Eléctricas	6	Pasta	X									
12	Tomas telefónicas	---	cables por fuera		X								
13	Interruptores	1	Pasta	X									
14	Rosetas	---	caucho amando	X									
15	Apiques	---											
16	Lámparas	2	Funcionan	X									
17	Guarda Escobas	1	madera	X									
18	Closets	---	camisa										
19	Baños	---	Falta el duto										
20	Cajones	---											
21	Entrepuños	---											
22	Otros	---											

BANO 1 UBICACIÓN Alcobas 2 P. 50

N°	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puerta	1	maedua	X									
2	Cerradura	1		X									
3	Llaves	—											
4	Vidrios	—											
5	Lavamanos	1	Porcelana con tapas	X									
6	Griferia	1		X									
7	Sanitario	1	cc con tapa	X									
8	Toallero	—											
9	Jabonera	—											
10	Cepillera	—											
11	Ducha	—											
12	Espes	1	marco maedua	X									
13	Gabinete mison	—	maedua										
14	Divisiones	—											
15	Pisos	1	ceramica	X									
16	Paredes	1	cc	X									
17	Techos	1	blanco	X									
18	Tomas	1	Pasta	X									
19	Rosetas loba	1	red	X									
20	Interruptores	1	Pasta	X									
21	Apiques	—											
22	Alfombrilla	1	cuadrado	X									

BANO 2 UBICACIÓN Al lado Fuelle

N°	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puerta	1	maedua	X									
2	Cerradura	1		X									
3	Llaves	—											
4	Vidrios	2	1 fisurado			X							
5	Lavamanos	2	Porcelana	X									
6	Griferia	2		X									
7	Sanitario	1	cc con tapa	X									
8	Toallero	1	Pasta	X									
9	Jabonera	1	cc	X									
10	Cepillera mison	—	ceramica	X									
11	Ducha	—											
12	Espes	1	grande decorativo	X									
13	Gabinete tano	2		X									
14	Divisiones original	2	Porcelana	X									
15	Pisos	1	bellaca decorat.	X									
16	Paredes	1	cc con tapa	X									
17	Techos	1	blanco decorativo	X									
18	Tomas	1	Pasta	X									
19	Rosetas lampara	2	vidrio con bombillo	X									
20	Interruptores	2	Pasta	X									
21	Apiques lampara	1	antigua con bombillo	X									
22	Alfombrilla imagen	1											

BAÑO 3 UBICACIÓN *Ensegunda*

DESCRIPCIÓN	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	
1 Puerta	4	madera	X								
2 Cerámico	4		X								
3 Llave											
4 Vidrio	4		X								
5 Lavamanos	2	Panetana	X								
6 Grifería	2		X								
7 Sanitario	3	quedaron 2 con fuga	X								
8 Toallas	4	3 bandos	X								
9 Jabonero	1		X								
10 espejo	2	1 mesa									
11 espejo	1										
12 Espejo	2	1 manchado	X								
13 Gabinete	1	material decorativo	X								
14 Divisorio											
15 Pared	1	balda decorativa	X								
16 Paredes	1	cuarcita / cerámico	X								
17 Tachos	1	blanco	X								
18 Tornos	1	Pasta	X								
19 Rosetas / bombonas	3	vidrio con bombillo	X								
20 Interruptores	2	Pasta	X								
21 espejo bombonas	1	cañón 4 bombillos	X								
22 espejo faros	4		X								

BAÑO 4 UBICACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANT	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES
			B	R	M	SI	NO	B	R	M	
1 Puerta											
2 Cerámico											
3 Llave											
4 Vidrio											
5 Lavamanos											
6 Grifería											
7 Sanitario											
8 Toallas											
9 Jabonero											
10 Cepillo											
11 Ducha											
12 Espejo											
13 Gabinete											
14 Divisorio											
15 Pared											
16 Paredes											
17 Tachos											
18 Tornos											
19 Rosetas											
20 Interruptores											
21 Accesorios											
22 Otros											

FECHA ENTREGA AL ARRENDATARIO	FECHA RECIBIDO POR EL ARRENDADOR
ARRENDATARIO	
ARRENDADOR	
ASEGURADORA	
CONTRATO N°	
DIRECCIÓN	TPO INMUEBLE

A. ENTRADA PRINCIPAL

DESCRIPCIÓN	CANT.	TPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al arrendatario)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN	ESTADO DE RECIBO (por el arrendador)			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	No		B	R	M	SI	No
1 Puerta principal	—												
2 Cerradura puerta principal	—												
3 Otras puertas	—												
4 Cerraduras otras puertas	—												
5 Ventanas	—												
6 Vidrios especiales	2		X										
7 Otros vidrios	—												
8 Rejas	2	2 rejas nuevas 2 cambiadas	X										
9 Pisos	1	balda			X								
10 Paredes	1	blanco	X										
11 Alfombras	—												
12 Techos	—												
13 Divisorio	—	4 adición web	X										
14 Funcionamiento ventana	—	1 solo punto	X										

B. ELEMENTOS ELÉCTRICOS

DESCRIPCIÓN	CANT.	TPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al arrendatario)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN	ESTADO DE RECIBO (por el arrendador)			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	No		B	R	M	SI	No
Teléfonos													
Cifreros													
Interruptores													
Tomos													
Rosetas													
Contador Luz													
Caja de fusibles													
Lámparas													
Aplicos													
Puntos de red													
Planta eléctrica													
Red detección de metales													
Planta telefónica													

con Biología

BAND Al lado escalera

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (por amenidades)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN I	ESTADO DE RECIBO (por el interesado)				OBSERV.	
			B	R	M	SI	No		B	R	M	SI		
1 Puerta	2	1 vidrio												
2 Cerámico	3	1 pintura, 1 malla X												
3 Vidrio	3	1 malla, 1 llave X												
4 Lavamanos	1	Porcelana X												
5 Jarro	1	con tapa X												
6 Toldos														
7 Jabonero	1	Porcelana X												
8 Cajonera														
9 Espejo	1	midiano X												
10 Grabado														
11 Fija	1	esqueleto de aluminio X												
12 Paredes	1	esqueleto blanco X												
13 Techo	1	blanco X												
14 Tomas	3	plata X												
15 Botas	2	vidrio X												
14 Interruptores	1	plata X												
17 Antena Piso	1	balda de												

COCINA O CAFETERIA

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (por amenidades)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN I	ESTADO DE RECIBO (por el interesado)				OBSERV.	
			B	R	M	SI	No		B	R	M	SI		
1 Puerta														
2 Cerámico														
3 Vidrio														
4 Fija														
5 Paredes														
6 Techo														
7 Tomas														
8 Botas														
9 Interruptores														
10 Aplaus														
11 Lavaplatos														
12 Grifería														
13 Estufa y horno														
14 Horno														
15 Muebles														
16 Cierre de gas														
17 Calefactor														

Cálculo de...

Código	Descrição	Valor				Total
		1	2	3	4	
1	...					
2	...					
3	...					
4	...					
5	...					
6	...					
7	...					
8	...					
9	...					
10	...					
11	...					
12	...					
13	...					
14	...					
15	...					
16	...					
17	...					
18	...					
19	...					
20	...					
21	...					
22	...					
23	...					
24	...					
25	...					
26	...					
27	...					
28	...					
29	...					
30	...					

Código	Descrição	Valor				Total
		1	2	3	4	
31	...					
32	...					
33	...					
34	...					
35	...					
36	...					
37	...					
38	...					
39	...					
40	...					
41	...					
42	...					
43	...					
44	...					
45	...					
46	...					
47	...					
48	...					
49	...					
50	...					

BANO Ensigueta

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al arrendatario)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN	ESTADO DE RECIBO (al arrendatario)			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO		B	R	M	SI	NO
1 Puerta	1	metálica	X										
2 Cerradura	1	llave	X										
3 Vidrios	2		X										
4 Lavamanos	1	Porcelana	X										
5 Grifeta	1	(R)	X										
6 Sanitario	1	cc con lata	X										
7 Toallero	1	Plástico/porcelana	X										
8 Jabonero	1	cc	X										
9 Cajón Jabonera	1	Porcelana	X										
10 Ducha	—												
11 Pomo	—												
12 Espejos	—												
13 Gabinete	—												
14 Divisiones	—												
15 Pisos	1	resaca para cerámica	X										
16 Paredes	1	cc blanco	X										
17 Techos	1		X										
18 Tomas	—												
19 Interruptores	1	Pasta	X										
20 Botón Botón	1	Porcel. Sanitario	X										
21 Bidet	—												
22 Porcel Porcel	1	elite cromado	X										

SALA DE CONFERENCIAS

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al arrendatario)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN	ESTADO DE RECIBO (al arrendatario)			OBSERVACIONES	
			B	R	M	SI	NO		B	R	M	SI	NO
1 Puerta													
2 Cerradura													
3 Vidrios													
4 Rejas													
5 Pisos													
6 Paredes													
7 Alfombras													
8 Techos													
9 Tomas													
10 Interruptores													
11 Rosetas													
12 Apliques													
13 Lámparas													
14 Guardaespejos													
15 Muebles													

(OFICINA PRINCIPAL) Local 1

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al contratista)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN \$	ESTADO DE REORDEN			OBSERVACIONES		
			B	R	M	SI	NO		B	R	M	SI	NO	
1 Puerta	1	Pegajosa				X								
2 Cerradura	1	rotada				X								
3 Vidrios	1	templado				X								
4 Rejas	1	llave cambiada				X								
5 Pisos	0	tubos de metal				X								
6 Alfombra	—													
7 Paredes	1	esmalte blanco				X								
8 Techo	1	blanco				X								
9 Tomas	1+2+6	Pasta				X								
10 Interruptores	—													
11 Rosetas	—	plástico												
12 Apliques	—	plástico												
13 Lámparas	2	fluorescentes				X								
14 Guarda escobas	—						X							
15 Muebles	—													
16 Puertas	—	sin llave												
17 Capones	—	1 Pizarra fijo				X								

OFICINA

DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA (al contratista)			OBSERVACIONES		VALOR REPOSICIÓN \$	ESTADO DE REORDEN			OBSERVACIONES		
			B	R	M	SI	NO		B	R	M	SI	NO	
1 Puerta														
2 Cerradura														
3 Vidrios														
4 Rejas														
5 Pisos														
6 Alfombra														
7 Paredes														
8 Techo														
9 Tomas														
10 Interruptores														
11 Rosetas														
12 Apliques														
13 Lámparas														
14 Guarda escobas														
15 Muebles														
16 Puertas														
17 Capones														

L. GARAJE N

N	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puerta												
2	Cerradura												
3	Vidrios												
4	Piso												
5	Paredes												
6	Techos												
7	Tomos												
8	Interruptores												
9	Cubierta												
10	Rosetas												
11	Otros												

M. DEPÓSITO N

N	DESCRIPCIÓN	CANT.	TIPO DE MATERIAL	ESTADO DE ENTREGA			OBSERVACIONES		ESTADO DE RECIBO			OBSERVACIONES	
				B	R	M	SI	NO	B	R	M	SI	NO
1	Puerta												
2	Cerradura												
3	Piso												
4	Paredes												
5	Techo												
6	Tomos												
7	Interruptores												
8	Rosetas												
9	Estanteria												
10	Otros												

MEDIDORES DE SERVICIOS PÚBLICOS

SERVICIO	LECTURA DE ENTREGA	ESTADO DE ENTREGA			LECTURA DE RECIBO	ESTADO DE RECIBO		
		B	R	M		B	R	M
1	Energía			X				
2	Acueducto y Alcantarillado			X				
3	Gas			X				
4	Otros							

OBSERVACIONES

- chapa falta 1 llave cuarto 2 Piso
- Baño 2 Piso queda volando agua.
- Techo 2 Piso regular estado 2 Piso
- Paredes 2 Piso sucias con puntillas 2 Piso
- Piso en general 2 Piso levantado
- Lampara 2 Piso cuarto no prende
- fotos y videos se realizacion.

OBSERVACIONES

- lavamanos a piso filtra agua
- sanitario queda votando agua a cuaito
- chapa bodega al fondo no funciona.
- lavamanos baño hombre filtra agua tubina
- Baño mujeres sanitario queda votando agua
- cerca del salon fuente fisurado a bordes.
- Falta (postabo) en salon en el salon luces fuente
- Falta 2 llaves del candado, 1 ventana, 1 ventana local
- columna de la cocina presenta un resaca injusto
- 3 lamparas, 1 decorativa cocina ya no estan el inmueble.
- cocina 4 platos sin tubina.

Artigo 8 No
funcionales
23 sin funcio

Declaramos expresamente las partes que el inmueble ha sido entregado al arrendatario o a quien este ha delegado para recibirlo, conforme al presente inventario. Acorde con el contrato de arrendamiento, los arrendatarios se comprometen a conservar y mantener el inmueble y su correspondiente dotación en el mismo estado en que lo reciben, salvo los deterioros naturales originados en el uso decente del mismo, así como a arreglar los daños resultantes del maltrato o del desuso en el lapso de la tenencia. Si estos arreglos no se hicieren quedo el arrendador autorizado para hacerlos por su cuenta y para cobrar ejecutivamente las sumas correspondientes, a los arrendatarios, para este efecto convienen las partes que las facturas de reparación de daños o de reposición de faltantes junto con el contrato de arrendamiento prestara mienta ejecutiva suficiente.

- fecha cocina con nuevo tipo de hornada.

Para constancia, se entrega al arrendatario el presente documento a (los) día(s) _____ del Mes de _____ del Año 20____.

ENTREGA

Arrendador (o su delegado)

FIRMA

NOMBRE

C.C.

10/9/2019
1136692644

RECIBE

Arrendatario (o su delegado)

FIRMA

NOMBRE

C.C.

Jaime F. Pabalo
99379698

Para constancia de recibo del inmueble por parte del arrendador, se firma el presente documento a (los) día(s) _____ del Mes de _____ del Año 20____.

ENTREGA

Arrendatario (o su delegado)

RECIBE

Arrendador (o su delegado)

FIRMA



Doctor:
Ramiro Elías Polo Crispino.
Juez Cuarto Civil del Circuito de Santiago de Cali.
jo4cccall@cendoj.ramajudicial.gov.co


Ref. Derecho de postulación <<mandato>>¹.

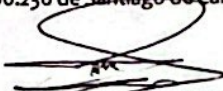
Proceso: Declarativo.
Demandante: Luz Adíela Rodríguez Aristizabal.
Demandados: Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona.
Radicación: 76001-3103-004-2021-00005-00.

Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, identificados como aparecemos al pie de nuestras respectivas firmas y a través del presente documento, conferimos poder especial amplio y suficiente como sea necesario al Dr. Diego Fernando Amariles Díaz, abogado en ejercicio quien se identifica con cédula de ciudadanía No. 1.144.164.031 y portador de la tarjeta profesional No. 371.766 del C.S.J², para que en nuestro nombre y representación conteste la demanda³ declarativa antes descrita adelantada por la Sra. Luz Adíela Rodríguez Aristizabal contra la sociedad Bienes Racines S.A.S., Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona, la cual cursa en el Juzgado 4 Civil del Circuito de Santiago de Cali.

Además de las facultades propias del presente mandato, mi apoderado queda revestido especialmente para transigir, conciliar, contestar, recibir, retirar, notificarse personalmente de la demanda, interrogar, recurrir, sustituir, desistir, reasumir este poder y en general las potestades previstas en el art.77 del Código General del Proceso.

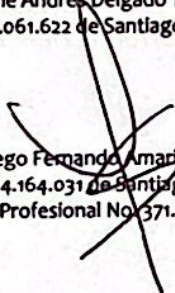
Atentamente,


Sandra Nayibe Niño Granobles.
C.C. 66.900.236 de Santiago de Cali (V).


Jaime Eduardo Delgado Sierra.
C.C.94.399.698 de Santiago de Cali (V).

J. A Delgado
Jaime Andrés Delgado Tarazona.
C.C.94.061.622 de Santiago de Cali (V).

Acepto,


Diego Fernando Amariles Díaz.
C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.

¹ Arts.73 y siguientes de la Ley 1564/02, en armonía con lo reglado en el art.2142 del Código Civil.
² Dirección electrónica que obra en el Registro Nacional de Abogados -SIRNA: amarilesdiazdiego@hotmail.com
³ Contestación encaminada a ejercer todos los actos correspondientes al ejercicio del derecho de defensa y contradicción.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



En la ciudad de Barranquilla, Departamento de Atlántico, República de Colombia, el once (11) de mayo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Barranquilla, compareció: JAIME ANDRES DELGADO TARAZONA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 94061622 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

J. A Delgado



x7md53vr1wle
 11/05/2022 - 11:46:01

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
 Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
 Este folio se vincula al documento de PODER- JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE CALI signado por el compareciente.

AS



ANDRES MANUEL SALTARIN GRACIA

Notario Cuarto (4) del Círculo de Barranquilla, Departamento de Atlántico - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: x7md53vr1wle





15 NOTARIA QUINCE DE CALI
 NOTARIA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO NOTARIA
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Ante JAVIER FRANCO SILVA NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI
 Compareció **DELGADO SIERRA JAIME EDUARDO**
 y exhibió la **C.C. 94399698** 3910-5e2058c1
 quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
 Para constancia se firma. Fecha: 2022-05-17 11:08:49
 PODER

X

JAVIER FRANCO SILVA
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI

Cod. ch2o7

15 NOTARIA QUINCE DE CALI
 NOTARIA DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO NOTARIA
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
 Ante JAVIER FRANCO SILVA NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI
 Compareció **NIÑO GRANOBLES SANDRA NAYIBE**
 y exhibió la **C.C. 66900238** 3910-0070e69f
 quien declaró que el contenido del documento es cierto y verdadero y que la firma que en él aparece es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
 Para constancia se firma. Fecha: 2022-05-17 11:08:19
 PODER

X

JAVIER FRANCO SILVA
 NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE CALI

Cod. ch2p3



NOTARIA QUINCE DE CALI

JAVIER FRANCO SILVA

NIT 16613246

IVA REGIMEN COMUN

AV. 4N # 22N35

TEL. 6618811

RES. DIAN No.18764018265245 DE 2021/09/19

VIGENCIA 6 MESES

NUM FPOS 15943 A FPOS 100000 AUTORIZA

FACTURA DE VENTA # FPOS - 30816

FECHA :2022/05/17 11:10:20

CONCEPTO	VAL.	UNIT.	CANT.	TOTAL
IB	3500		2	7,000
% ADICIONA	200		1	200
AUTENTICAC	2100		1	4,200

SUBTOTAL				11,400
(+) IVA				2,166

TOTAL				13,566
TOTAL RECIBIDO				50,000
DEVOLUCION				36,434

NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA

SOFIA MARIA NADER MUSKUS

NIT. 32.615.593-2

Consecutivo de Caja 3

036667

Factura POS No

POS3 036609

1 AUTENTIC	2,100	2,100
1 BIOME	3,500	3,500
SUB-TOTAL	\$	5,600
IVA 19%	\$	1,064
T O T A L	\$	6,664
Efectivo	\$	6,700
Cambio	\$	36

FET002 11:46:00 11-MAY-2022

Carrera 53 No.99-148 Tel. 309 3205

Iva - Regimen Común Actividad 7515

Resol DIAN 18764024914559 30001-60,000

CA728



Certificado No. SC 6880-1
 SC 6880-3 SC 6880-4 SC 6880-5
 SC 6880-6 NTC - ISO 9001:2008

Esta es tu factura

CONTRATO 124615

TOTAL A PAGAR \$1,272,335

FECHA DE VENCIMIENTO Septiembre 18 - 2017

FECHA DE EXPEDICION Septiembre 08 - 2017

Ruta 6003 5330
 Ciclo 6
 Mes Cuenta Septiembre, 2017
 Periodo Facturacion JUL 22 a AGO 22
 Dias Facturados 32
 Estado de Cuenta No. 225932770

No. Pago Electrónico 194786765



ACUEDUCTO

Dir Instalación AV 8 NORTE 15-01 Uso Comercial No. Medidor M1 WT15_6252 Lectura Actual 25 Lectura Anterior 19 Diferencia 6 Consumo del mes en M3 6	Consumos Anteriores (M3) FEB 1 MAR 5 ABR 7 MAY 5 JUN 6 JUL 5 PROM 5	CONCEPTOS Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (2.40%) Otros Cobros Ajuste al Peso	Cantidad M3 6.00	Valor Unitario 1,991.23	Valor Total 7,572.01 11,947.38	Contribución 3,937.45 6,212.64	Total a Pagar 11,509.46 18,160.02 307.59 11,916.64 .29
Componentes del Costo Cm Operación \$ 912.01 Cm Inversión Poir \$ 152.33	Cm Inversión Va \$ 925.21 Cm Tasa Ambiental \$ 1.68	TOTAL					\$41,894.00

ALCANTARILLADO

Dir Instalación AV 8 NORTE 15-01 Uso Comercial Medidor 6 M3	Componentes del Costo Cm Operación \$ 639.53 Cm Inversión Va \$ 1,127.94 Cm Inversión Poir \$ 313.25 Cm Tasa Ambiental \$ 33.62	CONCEPTOS Cargo Básico Valor Consumo Interes de Mora (2.40%) Ajuste al Peso	Cantidad M3 6.00	Valor Unitario 2,114.34	Valor Total 4,020.86 12,686.04	Contribución 2,090.85 6,596.82	Total a Pagar 6,111.71 19,282.86 197.38 .05
		TOTAL					\$25,592.00

ENERGIA

1 CUENTA(S) VENCIDA(S) : Su Servicio Será Suspendido 19 de SEPTIEMBRE

Dir Instalación AV 8 NORTE 15-01 Uso Comercial Medidor M1 D3EJ_1215054031 Lectura Actual 4,612 Lectura Anterior 3,315 Diferencia 1,297 Consumo Actual 1,297 KWH	Consumos Anteriores (kWh) FEB 38 MAR 38 ABR 38 MAY 38 JUN 1989 JUL 1210 PROM 663	CONCEPTOS Consumo De Energía Activa Valor Consumo Energía Consumo De Energía Reactiva Vr. Energía Reactiva Interes de Mora (2.40%) (-)Ajuste al Peso	Cantidad 1,297.00 168.50	Valor Unitario 481.98 157.87	Valor Total 625,129.49 26,601.87	Contribución 125,025.90 5,320.37	Total a Pagar 750,155.39 31,922.24 12,197.13 .11
Consumo de energía reactiva Medidor M2 R3EJ_1215054031 Lectura Actual 2,874 Lectura Anterior 2,057 Diferencia 817 Consumo a Facturar 169 KVR	Consumos Anteriores (Kvr) FEB 150 MAR 150 ABR 150 MAY 150 JUN 305.5 JUL 76 PROM 76	Componentes del Costo Generación 155.49 Transmisión 29.11 Comercialización 41.19 Distribución 157.87 Perdidas 35.26 Restricciones 33.06 Cuv Aplicado(Creg 168-08) 481.98 Cuv Calculado(Creg 119-07) 481.98					\$794,274.65

INDICADORES TRIMESTRE 3 - 2017	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Trimestre
Duración Interrupciones (Hrs)	.00	.00	.00	
CRO-m1 (\$/kWh)			1,241.90	
CMP (kWh)			0	
Valor a Compensar (\$)			.00	

SEGO INTEGRAL PROMOAMBIENTAL CALI S.A. E.S.P NIT:900.332.590-3 TELEFONO:110

Periodo Facturacion JUL 23 a AGO 21	Estrato 4	Historico de cobros
Ades Residenciales 30	Dias Facturados 3	Ago 20,900
Frecuencia de Recolección 2		Jul 21,451
		Jun 20,876
		May 20,761
		Abr 21,169
		Mar 21,393

Barrio y Limpieza Urbana	Rechazo y Aprovechamiento	Efectivamente Aprovechadas	Residuos no Aprovechables	Residuos no Aprovechables Afioradas
0.0062 0.000	0.000	0.000	0.0560	0.000
1.0062 0.000	0.000	0.000	0.0560	0.000
2.0062 0.000	0.000	0.000	0.0561	0.000

ALUMBRADO PUBLICO (AP)

Municipio de Santiago De Cali	74,844.00
ALUMB.PUB.NO RESIDENCIAL CALI	935.15
Interes de Mora (2.40%)	
TOTAL	\$75,779.15

TOTAL \$20,481.00

ULTIMO PAGO

Realizado el 2017-08-18
 Por valor de \$2,000,000.00
 Recibido en Banco de bogota-bogota cam
 Interés de mora 2.40 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES

Total Servicios Emcali 861,760.65
 Total Otros Servicios + AP + TS 106,887.35
 + IVA .00
 + Cuentas Vencidas 303,687.00
 Valor Total 1,272,335.00
TOTAL A PAGAR \$1,272,335

EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P. Nit: 890.399.003-4
RODRIGUEZ ARISTIZABAL LUZ ADIELA
 C.C./Nit 31980055
 CL 15 NORTE AV 8-39
 CALI

Esta es tu factura

CONTRATO **6611675**
TOTAL A PAGAR \$90,351
 FECHA DE VENCIMIENTO **Septiembre 22 - 2017**
 FECHA DE EXPEDICION **Septiembre 07 - 2017**

CA728



Ruta 106003 11018
 Ciclo 106
 Mes Cuenta Septiembre. 2017
 Periodo Facturacion JUL 24 a AGO 23
 Dias Facturados 31
 Estado de Cuenta No. 225543156
 Fecha de Corte del Periodo de Facturación 2017-08-23

No. Pago Electrónico
194560768

9480 9093 1/1



Sabías que tu línea telefónica puede...?

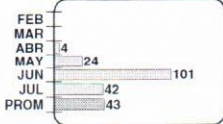
- + Controlar la salida de llamadas a celulares.
- + Transferir llamadas a otro número fijo.
- + Contestar una segunda llamada sin perder la primera.
- + Y muchos beneficios más...



Si estás en Cali, Yumbo o Jamundí pregunta por nuestros servicios complementarios, llamando a la línea 177 o al 524 0177

TELEFONIA

Tipo Producto	Linea Básica Residencial
Uso	Residencial
Plan Facturación:	DUPLA ILIMITADA WIFI 5MB 2015
Estrato	4
Teléfono	6611675
Dir Instalación	CL 15 NORTE AV 8-39



CONCEPTOS	Cantidad Min	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio	Total a Pagar
Cargo Básico			10,100.00		10,100.00
Otros Cobros					5,730.00
Ajuste al Peso					.39
Valor al Peso					2,796.61
(-)Descuento					1,111.00
TOTAL					\$17,516.00

Servicios Especiales:
 Anl - Identificador De Llamadas
 Llamada En Espera

INTERNET

Tipo Producto	Internet Banda Ancha
Dir Instalación	CL 15 NORTE AV 8-39
Uso	Residencial
Plan Facturación:	DUPLA ILIMITADA WIFI 5MB 2015
Estrato	4
Elemento Medición	6611675

CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio	Total a Pagar
Valor Int Adsl Dupla			51,916.80		51,916.80
(-)Ajuste al Peso					.08
Valor IVA					8,779.13
(-)Descuento					5,710.85
TOTAL					\$54,985.00

Servicios Especiales:
 Adsl 5000k
 Dedicado
 Adsl Buzon 100 Megas

EXTENSION TELEFONICA

Tipo Producto	Linea Fija Conmigo
Uso	Residencial
Plan Facturación:	PLAN FIJO CONMIGO 2014
Estrato	4

CONCEPTOS	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total	Subsidio	Total a Pagar
Simcard Telco			15,000.00		15,000.00
Valor IVA					2,850.00
TOTAL					\$17,850.00

ULTIMO PAGO	
Realizado el	2017-08-15
Por valor de	\$90,390.00
Recibido en	Banco de bogota-bogota principal
Interés de mora	0.49 %

TOTAL A PAGAR ESTE MES	
Total Servicios Emcali	75,925.26
+ IVA	14,425.74
Valor Total	90,351.00
TOTAL A PAGAR	\$90,351

DETALLE DE OTROS COBROS / ALIANZAS EMCALI (Incluidos en la facturación del mes)											
Servicios	Descripción	aaaa-mm-dd	Cuota	Valor	Saldo	Servicios	Descripción	aaaa-mm-dd	Cuota	Valor	Saldo
Internet	Dcto Prom Banda Ancha	2017-09-04	1/1	-5,710.85	.00						
	Subtotal Internet Banda Ancha			\$-5,710.85	\$0						
Linea Básica	Descuento Promocional Telefon	2017-09-04	1/1	-1,111.00	.00	Linea Básica	Identificador Abonado Llamant	2017-09-04	1/1	5,050.00	.00
Linea Básica	Llamada En Espera	2017-09-04	1/1	680.00	.00						
	Subtotal Linea Básica			\$4,619.00	\$0						

DETALLE DERECHOS DE CONEXION (Incluidos en el costo del plan)													
Servicio	Cargo por Conexion	Fecha inicial	Fecha final	Cuota	Valor	Saldo	Servicio	Cargo por Conexion	Fecha inicial	Fecha final	Cuota	Valor	Saldo
Internet Banda Ancha	179,482.75	2017-05-17	2018-05-17	3/12	14,956.90	134,612.05							



EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI E.I.C.E. E.S.P.
 Nit: 890.399.003-4
 Gran Contribuyente

RODRIGUEZ ARISTIZABAL LUZ ADIELA CL 15 NORTE AV 8-39
 C.C./Nit 31980055 No. Pago Electrónico
 Mes Cuenta Septiembre. 2017

Cadena s.a. NIT. 890.930.534-0

CONTRATO	6611675	FECHA DE VENCIMIENTO	Septiembre 22 - 2017
		TOTAL A PAGAR	\$90,351

CA728

EMPRESA: EFECTIVO LTDA.
 R.T. 030.131.993-1
 Calle 96 No. 12-55 Bogotá
 ORDEN DE SERVICIO
 OS: 0515055550 DU: 151674
 ERD: APALINARES
 ente beneficiario:
 19475 BASES DE OCCIDENTE INTEGRACION
 ha: 29/09/2017 17:15:45
 Recaudador:
 01137 GRANADA AYDA B ...
 Unidad cupones: 1
 REFERENCIA: 0160415191
 TELEFONO: Valor
 0415191 \$32.502,00
 Valor recibida: \$32.502,00
 Forma de pago: EFECTIVO

No. CONTRATO → 466719		Código de referencia para pago electrónico → 160415191	
DATOS DEL CLIENTE			
Nombre: LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL		Estado de cuenta: 1071367755	
Dirección: CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39 LOCAL 01		Días de consumo: 33	
Barrio: GRANADA		Periodo de consumo: 04 08 2017 05 09 2017	
Categoría: COMERCIAL		Fecha límite de pago: INMEDIATO	
Tasa interés de mora: 2.3547		Fecha de facturación: 08/SEP/2017	
Estrato: 1			
Ciclo: 3			

Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuotas pend.	Interes finan.
0	0	0	2,328	0	0	0
0	0	0	207	0	0	0
0	0	0	348	0	0	0
0	0	0	29,619	0	0	0

Condiciones particulares con el cliente beneficiario
 Conserve este recibo, es el unico soporte valido para atender cualquier reclamacion.
 Con la solicitud y aceptación de su parte, de la prestación de este servicio, entienda que manifiesta verbalmente su autorización para el otorgamiento de los datos personales que aquí se le entregó a Efectivo S.A. Estos datos pueden ser utilizados únicamente y exclusivamente para la prestación del servicio convenido en línea de servicio al cliente.
 0510101
 servicioalcliente@efectivo.com
 www.efectivo.com.co

Factor de corrección	Consumo mes (m³)	Consumo promedio últimos 6 meses (m³)	Consumo últimos 6 meses
	0	0	AGO
			JUL
			JUN
			MAY
			ABR
			MAR

Servicios públicos:	2,535
Bienes:	0
Servicios:	348
Saldo a favor:	0
Valor en reclamo:	0
Saldo anterior:	29,619
TOTAL A PAGAR:	32,502
Saldo capital:	0
Facturas sin cancelar incluida esta	2

Consumo promedio equivalente en (kw/h): 0
 Consumo equivalente en kilowatio/hora (kw/h): 0
 Poder Calorífico del Gas Natural: null
 Fecha de suspensión: 23/SEP/2017

Consulta tu cupo Brilla en
 www.brilladegasesdeoccidente.com

ESTA ES LA FECHA MÁXIMA PARA REALIZAR SU PRÓXIMA REVISIÓN PERIÓDICA.

Revisión Preventiva
 de Gases de Occidente

Línea de Emergencia 164

Solicítela: Cali 418 73 33. Municipios 01 8000 528 888.

G : 0 T : 0 D : 0 C : 1703 P : 0

Ahorra tiempo y dinero!

Ya no tendrás que venir por un duplicado de tu factura. Imprime tu cupón desde la comodidad de tu casa.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código Banco	Nombre Banco	Cheque No.

Entidad financiera	Contrato (cliente): LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL	Pague sin recargo hasta: INMEDIATO
	Número de contrato: 466719	Pague con recargo hasta: INMEDIATO
	Código de referencia: 160415191	

TOTAL A PAGAR:
32,502

Fecha límite de pago
INMEDIATO



de Joime



Gases de Occidente

NIT. 800.167.643-5

C.C. Chipchape Bodega 6
Piso 3 y Calle 44 No. 28F-79
Barrio 12 de Octubre.
Línea de atención a clientes:
418 7333 Fax: 418 7348
Fuera de Call: 01 8000 528 8988



No. CONTRATO → 5 18 466719

Código de referencia para pago electrónico → 159599945

DATOS DEL CLIENTE

Nombre: LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZABAL
Dirección: CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39 LOCAL 01
Barrio: GRANADA Estrato: 1
Categoría: COMERCIAL Tasa interés de mora: 2,3547 Ciclo: 3

Estado de cuenta: 1071367755
Días de consumo: 33
Periodo de consumo: D 04 M 08 A 2017 D 05 M 09 A 2017
Fecha de límite de pago: INMEDIATO
Fecha de facturación: 08/09/2017

Descripción concepto	Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuotas pend.	Interés finan.
CARGO FIJO MENSUAL	0.00	0.00	0.00	2,328.00	0.00	0	0.0000
CONTRIBUCION	0.00	0.00	0.00	207.00	0.00	0	0.0000
REC.MORA EXCL.S.PUBL.DIST-COM	0.00	0.00	0.00	348.00	0.00	0	0.0000
SALDO ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	29,619.00	0.00	0	0.0000

Formulario de lectura y consumo: Lectura actual (m³) 2702, Lectura anterior (m³) 2702, Factor de corrección, Consumo mes (m³) 0, Consumo promedio últimos 6 meses (m³) 0. Información tarifaria valor del m³: Rango 0, \$ por cada m³ 0. Índice de calidad, Medidor: 14026611-2005-53, Causal de no lectura, % subsidio o contribución: 8.90%

Consumo últimos 6 meses: 0 MAR, 0 ABR, 0 MAY, 0 JUN, 0 JUL, 0 AGO

Servicios públicos: 2,535
Bienes: 0
Servicios: 348
Saldo a favor: 0
Valor en reclamo: 0

Consumo promedio equivalente en (kwh): 0 Consumo equivalente en kilovatio/hora(kwh): 0 Poder calorífico del gas natural: Fecha de suspensión: INMEDIATO

*Si la obligación a su cargo por concepto de cobros de financiación no bancaria presenta mora y persiste el incumplimiento, GdO S.A. E.S.P. realizará el reporte correspondiente ante los centrales de información veinte (20) días calendario a partir de la fecha de entrega de la factura en donde se indique la situación de mora. Solicite información en cualquiera de nuestros puntos de atención. Cualquier inconformidad por favor comunicarla a la Revisoría Fiscal KPMG Ltda., A.A. 2098 Cali.

Saldo anterior: 29,619
TOTAL A PAGAR 32,502
Saldo capital: 0

Facturas sin cancelar incluida esta → 2

Recuerde: Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

Línea de emergencia 164

Revisión Periódica La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Cupo aprobado Brilla 0

G:829.26 T:573.94 D:356.84 C:2328.1 P:-15.61

Con Brilla SALDRÁS EN DOS RUEDAS. Financia el 100% de tu moto uniendo hasta 3 cupos. Paga tu cuota inicial con Tu Cupo Aprobado Brilla. Sin estudio de crédito. No importa si estás reportado. Sin cuota de manejo. Escoge el número de cuotas. Pagas con tu factura del gas. 10 años Brilla. Más que un crédito. UN CUPO PARA TI.

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: Verificalo.com

Para los calentadores de acumulación. Cierre la válvula de gas en la noche o cuando no se esté utilizando.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO. Contrato (cliente): LUZ ADIELA RODRIGUEZ ARISTIZ. Número de contrato: 466719. Código de referencia: 159599945. Pague sin recargo hasta: INMEDIATO. Pague con recargo hasta: INMEDIATO.

TOTAL A PAGAR: 32,502. Fecha límite de pago: INMEDIATO.

Barcode and contact information: (415)7707183670022(8020)0159599945(3900)0000032502(96)20170921

Ahora en HOMECENTER SODIMAC corona. Sueña, lo hacemos posible. Usa Tu Cupo Aprobado Brilla.

EMPRESA: EFECTIVO LTDA
 NIT 830.131.993-1
 Calle 96 No. 12-55 Bogotá

ORDEN DE SERVICIO

Código: 6515055842 DV: 460304

Asiento: MPAL INARES

Cuenta beneficiaria:
 113475 BASES DE OCCIDENTE INTEGRACION

Fecha: 29/09/2017 17:13:45

Recaudador:
 901157 GRANADA AVDA 3

Cantidad cupones: 1

REFERENCIA: 0160415219
 Referencia Valor
 160415219 \$4.726.00

Monto recibido: \$4.726.00
 Forma de pago: EFECTIVO

Condiciones particulares con el cliente beneficiario. Conserve este recibo, es el único soporte válido para atender cualquier reclamación. Con la solicitud y aceptación del servicio, se entiende que el cliente acepta las condiciones de la prestación del servicio. Este documento es entregado al cliente y de los datos personales que únicamente se entregan a Efectivo S.A., estos datos pueden ser utilizados únicamente y exclusivamente para la prestación del servicio convenido. Línea de servicio al cliente: (1) 6510101
 servicioalcliente@efectivo.com.co
 www.efectivo.com.co

No. CONTRATO 276632 Código de referencia para pago electrónico 160415219

DATOS DEL CLIENTE			
Nombre:	LUZ ADIELA RODRIGUEZ		
Dirección:	CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39		
Barrio:	GRANADA	Estrato:	4
Categoría:	RESIDENCIAL	Ciclo:	3
Tasa interés de mora:	2.3547		

Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuotas pend.	Interes finan.
0	0	0	2,328	0	0	0
0	0	0	27	0	0	0
0	0	0	2,371	0	0	0

Consumo mes (m³)	Consumo promedio últimos 6 meses (m³)	Consumo últimos 6 meses
0	0	0 AGO
		0 JUL
		0 JUN
		0 MAY
		0 ABR
		0 MAR

Servicios públicos:	2,328
Bienes:	0
Servicios:	27
Saldo a favor:	0
Valor en reclamo:	0

Índice de calidad	null	0
Medidor	0216333-2002-74	0
Causal de no lectura		0
% Subsidio o contribución	0.0	0

Saldo anterior:	2,371
TOTAL A PAGAR:	4,726
Saldo capital:	0

Consumo promedio equivalente en (kw/h): 0 Consumo equivalente en kilowatio/hora (kw/h): 0 Poder Calorífico del Gas Natural: null Fecha de suspensión: 23/SEP/2017

Revisión Preventiva de Gases de Occidente

ESTA ES LA FECHA MÁXIMA PARA REALIZAR SU PRÓXIMA REVISIÓN PERIÓDICA.

Línea de Emergencia **164**

Solicítela: Cali 418 73 33. Municipios 01 8000 528 888.

Facturas sin cancelar incluida esta 2

Recuerde: El pago debe ser realizado solo en las oficinas de las entidades de recaudo

Vigilado por la Superintendencia de Servicios

G : 0 T : 0 D : 0 C : 1703 P : 0

Ahorra tiempo y dinero!
 Ya no tendrás que venir por un duplicado de tu factura. Imprime tu cupón desde la comodidad de tu casa.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código Banco	Nombre Banco	Cheque No.

Contrato (cliente):	LUZ ADIELA RODRIGUEZ	Pague sin recargo hasta:	INMEDIATO
Número de contrato:	276632	Pague con recargo hasta:	INMEDIATO
Código de referencia:	160415219		

TOTAL A PAGAR:
4,726

Fecha limite de pago
INMEDIATO



Entidad financiera

R: 3112 C: 11201D2700



Gases de Occidente

C.C. Chipichape Bodega 6
Piso 3 y Calle 44 No. 29F-79
Barrio 12 de Octubre
Línea de atención a clientes:
418 7333 Fax: 418 7348
Fuera de Cali: 01 8000 528 888

NIT. 800.167.643-5



No. CONTRATO →	5 18 276632	Código de referencia para pago electrónico →	159599941
DATOS DEL CLIENTE			
Nombre:	LUZ ADIELA RODRIGUEZ		
Dirección:	CL 15 NORTE AV 8 NORTE - 39		
Barrio:	GRANADA	Estrato:	4
Categoría:	RESIDENCIAL	Tasa Interés de mora:	2,3547
		Ciclo:	3
Estado de cuenta:	1071357681		
Días de consumo:	33		
Periodo de consumo:	D 04 M 08 A 2017 D 05 M 09 A 2017		
Fecha de límite de pago:	INMEDIATO		
Fecha de facturación:	08/09/2017		

9892 CLIENTE

Descripción concepto	Saldo anterior	Abono a capital	Intereses	Total	Saldo capital	Cuotas pend.	Interés finan.
CARGO FIJO MENSUAL	0.00	0.00	0.00	2,328.00	0.00	0	0.0000
REC MORA EXCL S.PUBL DIST-COM	0.00	0.00	0.00	27.00	0.00	0	0.0000
SALDO ANTERIOR	0.00	0.00	0.00	2,371.00	0.00	0	0.0000

Lectura actual (m³):	Lectura anterior (m³):	Factor de corrección:	Consumo mes (m³):	Consumo promedio últimos 6 meses (m³):
1426	1426		0	0
Información tarifaria valor del m³ Rango: 0 S por cada m³: 0 Índice de calidad: 0.0000 Medidor: 0216333-2002-74 Causal de no lectura: ----- % subsidio o contribución: 0.0%				

Consumo últimos 6 meses	
-	0 MAR
-	0 ABR
-	0 MAY
-	0 JUN
-	0 JUL
-	0 AGO

Servicios públicos:	2,328
Bienes:	0
Servicios:	27
Saldo a favor:	0
Valor en reclamo:	0

Consumo promedio equivalente en (kwh):	0	Consumo equivalente en kilovatio/hora(kwh):	0	Poder calorífico del gas natural:		Fecha de suspensión:	23/SEP/2017
--	---	---	---	-----------------------------------	--	----------------------	-------------

Saldo anterior:	2,371
TOTAL A PAGAR	4,726

Saldo capital:	0
----------------	---

Facturas sin cancelar incluida esta →	2
---------------------------------------	---

Recuerde:
Con Brilla también puedes pagar Tu SOAT

Línea de emergencia
164

Revisión Periódica
La Revisión Periódica debe Realizarse con Organismos de Inspección Acreditados

Cupo aprobado **Brilla**
2.300.000
*Sujeto a condiciones y políticas del cupo Brilla

G:829.26 T:573.94 D:356.84 C:2328.1 P:-15.61

Con Brilla SALDRÁS EN DOS RUEDAS

Financia el 100% de tu moto uniendo **hasta 3 cupos**

Paga tu cuota inicial con **Tu Cupo Aprobado Brilla**

- Sin estudio de crédito. No importa si estás reportado.
- Sin cuota de manejo.
- Escoge el número de cuotas.
- Pagas con tu factura del gas.

10 años **Brilla** Más que un crédito. UN CUPO PARA TI

Aplican condiciones y restricciones del cupo Brilla. Brilla opera como medio de financiación no bancaria. La tasa máxima de interés permitida es definida por la Superintendencia Financiera de Colombia hasta septiembre de 2017 es de 2.00% m.v. Es responsabilidad del cliente validar la tasa vigente de financiación así como también el número de cuotas, y definir los términos y condiciones de financiación. Valido durante el 2017 para la zona de cobertura de Gases de Occidente. Para mayor información sobre el cupo aprobado Brilla, ingresa a www.brilladegasesdeoccidente.com

VERIFIQUE NUESTROS EMPLEADOS EN: **Verificalo.com**

Para los calentadores de acumulación

Cierre la válvula de gas en la noche o cuando no se esté utilizando.

SI PAGA CON CHEQUE ESCRIBA AL RESPALDO DEL MISMO SU NOMBRE, SU CÓDIGO (REFERENCIA) Y TELÉFONO DE CONTACTO.

Código banco	Nombre banco	Cheque No.

Contrato (cliente):	LUZ ADIELA RODRIGUEZ	Pague sin recargo hasta:	INMEDIATO
Número de contrato:	276632	Pague con recargo hasta:	INMEDIATO
Código de referencia:	159599941		

TOTAL A PAGAR:
4,726

Fecha límite de pago
INMEDIATO



(415)7707183670022(8020)0159599941(3900)000004726(96)20170921

Ahora en **HOME CENTER**
SODIMAC corona
Sueña, lo hacemos posible.
Usa Tu Cupo Aprobado Brilla

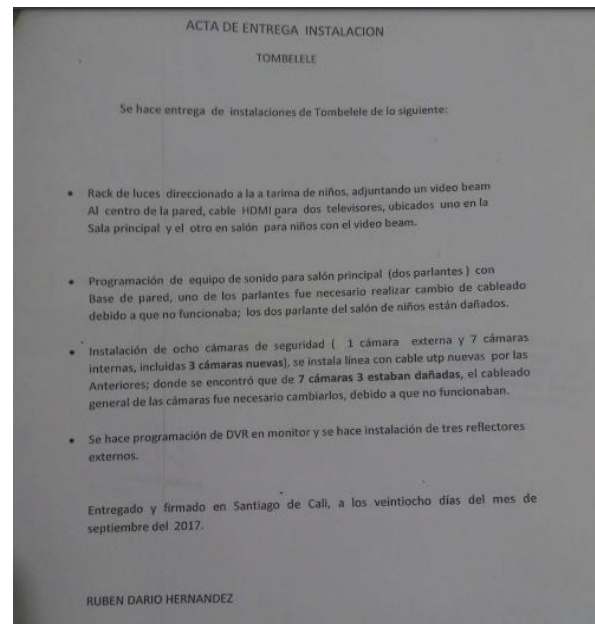
10037

DE LOS ACTOS NEGLIGENTES E IRRESPONSABLES DE LA INMOBILIARIA Y DE LOS INCUMPLIMIENTOS DE LOS ARRENDATARIOS.

DECIMO SEGUNDO:

Retiro de lámparas: Las lámparas fueron entregadas a la propietaria, pero debido a incumplimiento de acuerdos verbales realizados al iniciar el contrato, esta entrega fue retrasada, puesto que la propietaria se negó a cumplir con los acuerdos, el cual consistía en realizar un incremento del canon de arrendamiento de 6.700.000 a 7.000.000 para así entregar a nosotros un sistema de sonido, luces y cámaras, el cual al traer el técnico que la misma Sra. Adíela recomendó informo el mal estado de los mismo, y no se encontraban funcionando como ella manifestó al entregar el inmueble, lo cual conlleva a que incurriéramos en unos gastos que se suponía estarían cubiertos con el incremento del canon de arrendamiento, por lo cual se solicitó restablecer con contrato al valor inicial a lo cual nunca se recibió respuesta.

Adjunto copia de la carta enviada a la inmobiliaria y reporte técnico del Sr. Rubén Darío Hernández (recomendado por la propietaria de la casa), del sistema de sonido y luces.



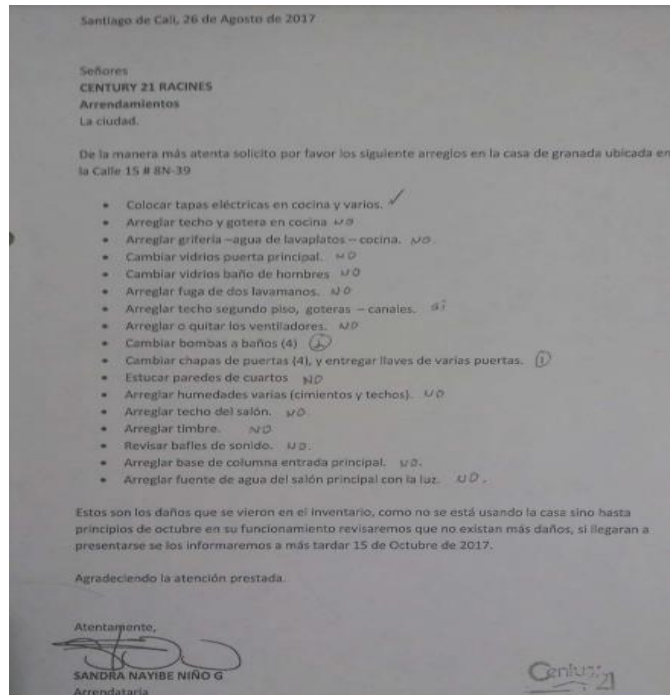
DÉCIMO TERCERO:

Al siguiente día de recibido el inmueble se envió carta para realizar arreglos de daños observados, cumpliendo por lo establecido por la ley, lo cual dice que se cuenta con 15 días a partir de recibido el inmueble para realizar reportes de daños y estos sea corregidos por la propietaria.

Adjunto carta con fecha de 26 de agosto de 2017, la cual corresponde al día siguiente de recibir el inmueble, y en esta están descritas goteras y humedades por arreglar, en este momento a la casa no le había realizado ningún tipo de adecuación, lo cual demuestra que la casa no estaba en las condiciones que la Propietaria manifiesta.

Detalle de la demanda	Atención recibida en Tombelele
Colocar tapas eléctricas.	Arreglado
Arreglar techos y goteras en cocina. (Solicitud aceptada por LA PROPIETARIA)	No fue arreglada, Ver videos desde el 2017 que ser recibió la casa todos los videos con nombre de goteras
Arreglar grifería de la cocina. (Solicitud aceptada por LA PROPIETARIA)	No fue arreglado por la propietaria, en la cocina había un lavadero de platos y vasos y un espacio para instalar sinc, pero no lo tenía, fue instalado por nosotros, y no arreglaron grifería, cuando entregamos la casa le dejamos instalado el sinc con su respectiva tubería.
Cambiar vidrios puerta principal. (Solicitud aceptada por LA PROPIETARIA).	Si fue cambiado
Cambiar vidrio baño de hombres. (LA PROPIETARIA No acepta solicitud, pues estos se entregaron en buen estado por su parte)	En inventario se evidencia que estaba quebrado, además ver video que se llama 2017 mal estado de pisos y baños al recibir el inmueble, en el se evidencia el vidrio dañado
Arreglar fuga de 2 lavamanos (LA PROPIETARIA No acepta solicitud, pues estos se entregaron en buen estado por su parte)	Desde que se llevo al inmueble se observó el daño, si estuvieran en buen estado, no tendría que tener fuga al siguiente día de entregado el inmueble. Ver video que se llama 2017 sept baño dañado y 2017 sept baño dañado 1
Arreglar techo segundo piso del inmueble, goteras – canales. (Solicitud aceptada por LA PROPIETARIA)	Realizaron un arreglo el cual quedo mal realizado e incluso se reporto que realizaron daño en la pintura de la pared, teniendo nosotros nuevamente tener que realizar arreglos, Ver videos con nombre de goteras desde 2017 y correos enviados a la inmobiliaria (al final de este archivo están las imágenes)
Arreglar o quitar los ventiladores. (Solicitud aceptada por LA PROPIETARIA: Se arregla un ventilador que generaba ruido al encenderse, los demás funcionaban correctamente)	Los ventiladores se dejaron funcionando, lo cual fue verificado al momento de la entrega
Cambiar chapas de 4 puertas y entregar llaves de varias puertas. (No se autoriza por LA PROPIETARIA pues el inmueble fue entregado con una cadena y un candado, las medidas de seguridad para resguardar el inmueble debían ser tomadas por LA ARRENDATARIA.	No realizo arreglo de chapas dañadas y no entrego llaves de todo el lugar. En video de recibido de la casa se observa estado de las chapas y se reporta que no se entregaron todas las llaves

<p>Estucar paredes de cuartos. (No se autoriza por LA PROPIETARIA pues toda la casa fue entregada debidamente estucada y pintada).</p>	<p>En video se evidencia el estado de las paredes al momento de recibir el inmueble Ver video cuando se recibió el inmueble</p>
<p>Arreglar humedades varias (cimientos y techos). (No se autoriza por la propietaria debido a que el techo del inmueble fue entregado en buen estado)</p>	<p>Desde inicios del contrato siempre tuvimos goteras, estando el techo en mal estado, demostrando incumplimiento del contrato desde el inicio. Ver nuevamente video de goteras</p>
<p>Arreglar techo del salón. (No se autoriza por LA PROPIETARIA el techo fue entregado en buen estado).</p>	<p>El techo del salón en mal estado, en los videos se muestra que desde el 2017 que recibimos la casa, estamos reportando el estado del techo por continuar goteras, realizando nuevamente caso omiso a nuestra solicitud y nuevamente incumpliendo el contrato</p>
<p>Arreglar timbre. (No se autoriza por LA PROPIETARIA pues el inmueble fue entregado a LA ARRENDATARIA sin timbre, corriendo por cuenta de esta si deseaban instalarlo).</p>	<p>Se negó a arreglarlo</p>
<p>Revisar baffles de sonido. (No se autoriza por LA PROPIETARIA pues antes de la entrega, el sistema de sonido fue revisado y se le realizo mantenimiento).</p>	<p>El sistema de sonido fue entregado sin realizar las pruebas pertinentes, lo que recomendó la Sra. Adiela fue llamar a la persona con la que ella trabajaba y se puede ver la respuesta de esta en el archivo llamado 2017 acta revisión sistema de sonido y luces</p>
<p>Arreglar base de columna entrada principal. (No se autoriza por LA PROPIETARIA pues fue entregado debidamente pintado y estucado).</p>	<p>Se negó a arreglar ver video 2018 gotera fachada entrada</p>
<p>Arreglar fuente de agua del salón principal con la luz. (No se autoriza pues era conocimiento de LA ARRENDATARIA que se entregó en lugar del agua, un juego de luces por valor de \$2.950.000, sin embargo, se entregó una motobomba que pudo ser utilizada por los ocupantes del inmueble en cualquier momento.</p>	<p>La fuente nunca funciono, nosotros instalamos motobomba nueva porque la que tenía no servia, y también se la dejamos instalada al entregar el inmueble, para colocarla en funcionamiento, pero aun así no funciono adecuadamente por el estado de la pared de la fuente.</p>



DÉCIMO CUARTO:

Por favor demostrar que el contratista asistió, porque es imposible que al solicitar unos arreglos nosotros no permitiéramos su ingreso, y es menos posible cuando en ese momento nos encontrábamos en obras y adecuaciones.

Debido a que los problemas de goteras no fueron solucionados se informó a la inmobiliaria que íbamos a realizar los respetivos arreglos y descontar del canon de arrendamiento, **PREGUNTAR A LA INMBOLIARIA POR ESOS CORREOS**

DÉCIMO QUINTO:

Desde el inicio del convenio al conocer a la propietaria se le comento cual era el objetivo del negocio y las modificaciones que se iban a realizar, se le conto que íbamos a realizar un castillo, siempre fuimos muy claros en este aspecto, para evitar futuros inconvenientes, a la cual la propietaria no coloco objeción, además las modificaciones realizadas fueron de pintura, sin afectar estructura de la casa como se ve en foto, las goteras no tiene nada de relación con la pintura.





DÉCIMO OCTAVO: En este punto la inmobiliaria envió carta y le solicitamos ir a verificar estado del piso exterior, el cual se encontraba en perfecto estado.

El **Piso de caucho** el cual hace mención se observa en la imagen de la izquierda, este fue retirado, sin dejar daños en el piso al momento de la entrega como se observa en imagen a la derecha



VIGESIMO PRIMERO y SEGUNDO: Debido a que no fue posible dar solución a los problemas de goteras fue necesario nuevamente realizar arreglos por nuestra cuenta debido al estado de los daños, pero solo fue posible arreglar una parte de las goteras ya que es daño era mayor, dando solución a las goteras más críticas, en cuenta a la situación de la humedad causada por el inmueble

vecino la propietaria no dio respuesta a esta situación, siendo necesaria que cada cierto tiempo tuviésemos que realizar trabajos de pintura para poder mantener una buena apariencia de la pared.

Ver video

- 2018 compra de tejas
- 2018 Techo en mal estado

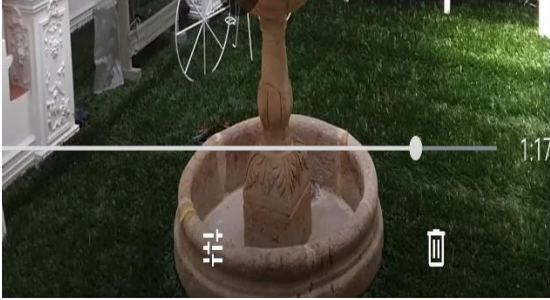
La Propietaria al ver las goteras y ver la ubicación de los aires acondicionados respondió que no iba a realizar esos arreglos porque estos eran causado por las condensadoras de los aires, por lo cual visito el inmueble en cuatro ocasiones diferentes llevando inicialmente un maestro de otra y terminando con un arquitecto, para que le dijeran que el daño era por los aires, pero en ninguno de los casos logro que le dieran esa respuesta, todos le explicaron que los aires no tenían nada que ver con las goteras.

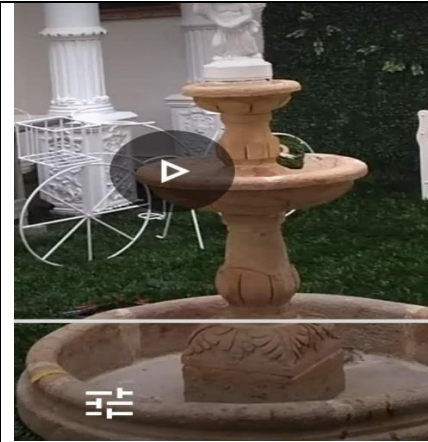
En la imagen se evidencia que el aire descansa sobre una viga no sobre el techo



VIGESIMO SEPTIMO

Ver carta de respuesta al acta de entrega del 25 Junio de 2020

Detalle de la demanda	Respuesta Tombelele
En la zona de oficios LA ARRENDATARIA retiró una pared y en su lugar instaló un panel y una puerta en acordeón en madera y falta una de las rejillas del lavadero.	Debido a humedad provocada por llave de paso, el Sr. Laureano Gómez, trabajador de la propietaria, tuvo que tumbar parte de la pared, y como nunca fueron arreglar el daño, por lo tanto tuvimos que colocar una puerta.
Faltan 2 tablonces en granadillo	Refieren que faltan 2 tablonces y en realidad son 3, y se encuentran en el segundo piso y como consta en el video.
En el patio donde se encuentra la fuente, con el piso alrededor quebrado, despicado y restos de pegante.	Cuando la propietaria entrego el inmueble, este tenía un prado sintético, el cual lo vendió a nosotros, y se encontraba pegado, por lo cual el estado inicial de ese piso nunca fue valorado, nosotros tuvimos que retirar el piso debido a que los gatos se entraban a realizar sus necesidades ahí, y como somos un lugar de niños no se podría dejar, al retirarlo este se encontraba muy pegado y el piso en mal estado; realizamos un esfuerzo por desmanchar y quitar el pegante dejado por el piso que la Propietaria deajo instalado, como se evidencia en la fotografía 
La fuente fue quebrada y pegada por partes, mal instalada y sin conexión de energía, el motor está ahogado, 3 luces están selladas Así se recibió la fuente	Al momento de la entrega, la fuente no se encontraba funcionando, Así fue entregada



El techo presenta un hueco en las tejas de policarbonato que al parecer se generó por que se arrancó un pedazo.

El Techo se entrego en perfecto estado,

El motor de la fuente no fue ensayado por el asesor, y tiene la tapa quebrada

El motor de la fuente cuando nos entregaron la propiedad no fue ensayado, al querer darle uso no funcionaba y compramos uno nuevo, pero igualmente no se pudo colocar a funcionar la fuente debido a que al encenderla, el agua salpicaba las mesas, pero al realizar la entrega dejamos el motor nuevo instalado en la fuente

En la oficina del primer piso quitaron una pared lateral y quitaron una ventana que se encontraba allí e instalaron un panel. (Este elemento fue retirado por LA ARRENDATARIA que retiró una pared que dividía 2 salones, comprometiéndose a devolverla instalada nuevamente en el inmueble al momento de la entrega, en comunicación escrita del 6 de mayo de 2.020).

La pared en mención se encontraba en muy mal estado, debido a la humedad adjunto imagen donde se alcanza a apreciar la humedad del piso y paredes y la ventana que refiere esta instalada como aparece en el video




La escalera del 2 piso tiene 3 escalones quebrados.

Los pisos de la casa en general estaban en mal estado, verificar inventario

Faltan cámaras de seguridad. (Respuesta derecho de petición del 28 de septiembre de 2018) La propietaria entregó el inmueble con 7 cámaras, LA ARRENDATARIA decidió cambiar

Las chamaras de seguridad se dejaron instaladas como se evidencia en el video final para entrega de la propiedad.
Ver video: 2020 Junio Entrega propiedad

algunas por considerar que la imagen era en blanco y negro, dicho cambio fue cobrado a LA PROPIETARIA, y el inmueble fue entregado sin cámaras.	
Oficina de 2 piso con el porcelanato quebrado.	El piso del segundo piso estaba en muy mal estado al momento de recibir el inmueble Ver video 2017 al recibir inmueble
Oficina 2 piso, ventilador no funciona, luz no funciona	Verificar inventario en el describen que la lámpara del 2do piso no prende
Corredor 2 piso: faltan canaletas donde va el cableado, piso manchado, 4 materas sin tierra ni plantas.	La materas siempre estuvieron ahí vacías, sin matas ni tierra Estado del piso ver video 2017 estado 2do piso
Salón del fondo: un ventilador no funciona y algunos tienen un ruido raro.	En inventario se evidencia el estado de ventiladores, se entregaron funcionando al momento de la entrega.
Los bafles no fueron ensayados por el asesor de la inmobiliaria, de acuerdo con el acta.	Los bafles no fueron ensayados cuando nos entregaron el inmueble
En el baño de las damas: faltan 3 papeleras medianas y una grande, faltan 6 bombillos ahorradores y como la lampara grande no tenía bombillo no fue ensayada por el asesor. El sanitario tiene una fuga de agua.	Las papeleras estaban en mal estado, los pedales para levantar las tapas no servían, y no tenían buena presentación, por lo cual fueron remplazadas, si la Propietaria las quería debido retirarlas al desocupar el inmueble, La lampara quedo como se recibió, los bombillos los habíamos colocado nosotros.
En el baño de hombres: faltan 5 bombillos, falta una papelera grande y una mediana, y un orinal filtra agua. El lavamanos tiene una filtración en la tubería.	La misma explicación de las papeleras y bombillos, las filtraciones las mismas que la propietaria nos dejó.
Faltan 2 llaves del candado, 1 ventana y 1 ventana local	Se entregaron las llaves que nos entregaron, solicitamos copias de llaves faltantes y cambio de chapas al inicio del contrato y no fueron entregadas. Esto se aprecia en video 2017 día siguiente recibido el inmueble.
El mesón dorado se entrega quebrado en 2 partes, los bordes picados, faltan las luces decorativas debajo del mesón, interruptor suelto, faltan lámparas decorativas, falta llave industrial del gas.	Desgaste por el uso (en el cuarto de lavado hay fichas nuevas para ser remplazadas), estaba en la misma condición que se entregó, al inicio del contrato se evidencio esto, le preguntarían a la propietaria de arreglarlo pero como siempre nunca lo hicieron por lo que en el inventario no dice su condición en la entrega. Al momento de recibir el inmueble la cocina no contaba con la instalación de gas necesaria para el funcionamiento del restaurante, por lo cual nosotros incurrimos en el gasto para la correcta adecuación y funcionaba el restaurante; la fuga

	<p>puede ser producto del retiro de elementos de la cocina</p> <p>Interruptor est suelto debido a que presenta un corto y este es un daño eléctrico que le corresponde al propietario</p>
<p>Pintura en general de mala calidad, manchado y en algunas partes sin pintar y con rayones.</p>	<p>Ver video de recibido y entrega de la propiedad</p>
<p>La fachada se encuentra pintada mal pintada en fuertes colores</p>	<p>Así se entregó la fachada</p> 
<p>Faltan todas las lámparas de la casa</p>	<p>Las lámparas de la casa se encontraban todas en el segundo piso, y se realizó entrega a la asesora de la inmobiliaria.</p>
<p>Falta la reja de hierro de los contadores</p>	<p>No se puede verificar debido a que esto no consta en el inventario.</p>
<p>Un escalón de la entrada esta despicado y todas las escalas salpicadas de pintura</p>	<p>Desde que se recibió el inmueble estaba salpicado, los pisos fueron lavados antes de la entrega.</p>
<p>El pasamanos de las escaleras esta suelto y descolgado.</p>	<p>El pasamanos se encontraba cumpliendo su función sin daños hasta el momento de la entrega como se observa en el video de entrega</p>
<p>La carpa de lona esta desgastada, con hoyos y se evidencia falta de aseo.</p>	<p>Verificar inventario: El cual dice tela manchada y en regular condición, Se encuentra descolgada y en el estado en que fue entregada, esa carpa nunca fue tocada por nosotros, y si está desgastada y sucia es debido a que tiene muchos años y está a sol y agua, además de que los gatos duermen y se ensucian en ella</p>
<p>El salón de la entrada: 4 cerámicas flojas, a un vidrio decorativo le quitaron la laminilla, la puerta de madera de la entrada se encuentra rayada y con chispas de pintura, falta una lámpara decorativa grande en la entrada.</p>	<p>Desde el momento que recibimos el inmueble estas cerámicas siempre han estado flojas, al igual que las cerámicas del segundo piso, lo cual arreglamos, además en el inventario se describe piso en regular estado y en el video que enviamos refleja el estado de deterioro de los pisos, el cual en el momento de la entrega se encuentra restaurado en brillo y apariencia.</p> <p>La lampara decorativa en la entrada quedo instalada como se observa en la foto.</p>

<p>El lavamanos del 2 piso no tiene conexión de agua y el sanitario presenta una fuga.</p>	<p>Los baños del segundo piso no se usaban, e igualmente los baños fueron entregados en mal estado.</p>
<p>La chapa de la puerta de la bodega no funciona</p>	<p>Esa chapa nunca funciono y la Propietaria se negó a cambiarla, como lo explica en parágrafo decimo tercero de esta demanda</p>
<p>En la cocina: hacen falta 3 lámparas decorativas y el lavaplatos sin tubería y en el techo hay un techo que está generando humedad.</p>	<p>Nuestro contrato es un contrato comercial, y al momento de recibir la casa no cumplía con la norma establecida para funcionamiento de la cocina por lo cual se realizaron adecuaciones las cuales fueron dejadas instaladas, para el beneficio de la propietaria y de sus futuros arrendadores, Adecuaciones y mejoras realizadas a la cocina y que se dejaron instaladas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instalación de tuberías de Gas • Instalación de Zink • Tubería de cocina que no tenía y consta en el inventario. <p>La humedad del Techo corresponde a las goteras que siempre ha tenido la casa Lámparas decorativas fueron entregadas a la propietaria</p>

INTENTO DE SOLUCIONAR EL CONFLICTO POR PARTE DE LA PROPIETARIA

Trigésimo Tercero.

- Mi representada, a través del suscrito, se comunicó telefónicamente con la ARRENDATARIA, pero quien contestó fue uno de los deudores solidarios de ella, para intentar hacer un acercamiento e informarse bien de la actuación de la inmobiliaria frente a la terminación del contrato de arrendamiento y de ser posible, intentar una salida amigable, pero no fue posible, pues la respuesta del señor DELGADO fue agresiva y no permitió una nueva comunicación, indicando que mi representada no tenía ninguna relación contractual con ellos, por lo que ellos solo se entendían con la INMOBILIARIA y que ya todo estaba cuadrado con esa entidad.

Sucesos La propiedad nunca llamo a la arrendataria, quien llamo en su lugar fue el abogado y el hablo con el Sr. Jaime Delgado, quien le explico cortésmente que el inmueble ya había sido entregado a la inmobiliaria y le explico como era el proceso porque al parecer el abogado no tenia claridad en algunos puntos, el abogado pidió copia del inventario de entrega de la inmobiliaria a lo cual le dijo que ese proceso debía realizarlo directamente con la inmobiliaria, que ya nosotros habíamos entregado la propiedad y estaba todo saneado.

- La reunión (la segunda) se llevó a cabo el 3 de septiembre de 2.020 en las oficinas de Century 21 Racines con el abogado Rubio, la señora RODRÍGUEZ, su hija y el suscrito abogado, en donde una vez más insistimos en la información solicitada, la cual no fue entregada, en las anteriores reclamaciones por los graves perjuicios que la INMOBILIARIA le ha causado a la PROPIETARIA, pero sorpresivamente tuvimos las siguientes respuestas de parte del abogado Rubio: - Que la INMOBILIARIA a la fecha no había recibido formalmente el inmueble, pues la ARRENDATARIA, el día de la entrega, antes de hacer el inventario, se había ido del inmueble y prácticamente había dejado las llaves tiradas. Esto contradice lo mencionado anteriormente pues la INMOBILIARIA siempre había manifestado que el contrato de arrendamiento había terminado y que la ARRENDATARIA había restituido el inmueble

Sucesos: La entrega de la propiedad se realizó el 16 Junio de 2020, ese día se encontraban presentes 2 asesores de la inmobiliarios y Sra. Propietaria e hija, como consta en el video llamado **2020 junio 16 entrega de la casa con la propietaria presente**

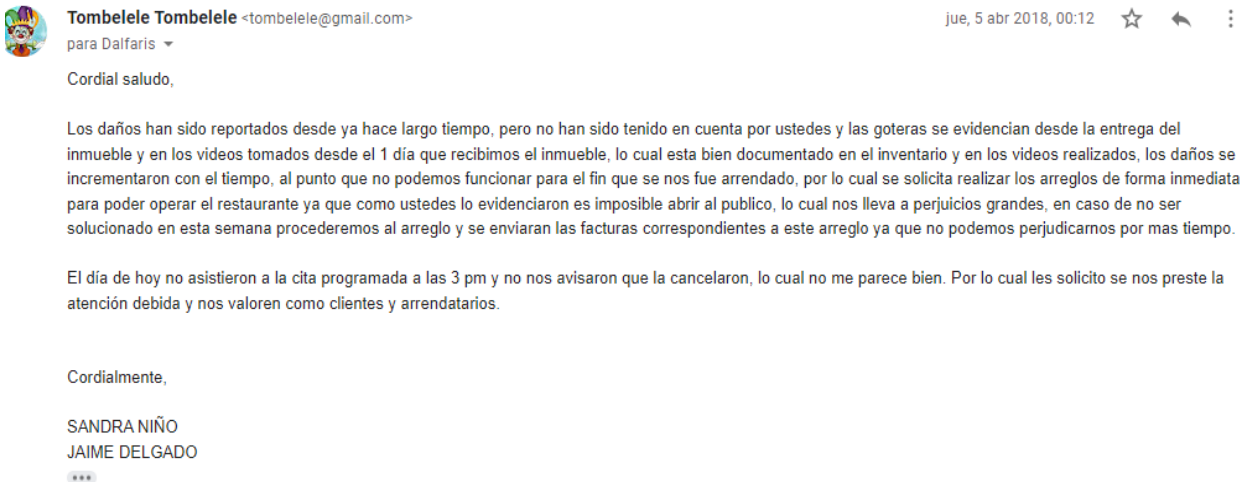
CORREOS ENVIADOS Y RECIBIDOS

Respuesta de negación de propuesta de pago de 1.000.000 hasta el momento que autoricen la apertura para lugares infantiles



Evidencia de correos donde solicitamos arreglos

Correo 5 de abril de 2018



Respuesta correo 5 de abril de 2018

RESPUESTA NOTIFICACIÓN DE GOTERAS importantes documentos x



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>

4 abr 2018, 18:50



para mí, snng ▾

Estimada Arrendataria,

Debo informarle que estamos tramitando su solicitud con la urgencia debida, adicional debemos indicar que para cada solicitud hay un termino interno con el fin de dar una respuesta rápida y congruente a las solicitudes. Es necesario indicar que cualquier intervención por parte de ustedes como arrendatarios, a las goteras o techo lo hacen bajo su responsabilidad y esto podría llegar ha agravar la situación.

Así las cosas el área de reparaciones, se encuentra a la espera del informe del contratista para valorar y poder proceder según las indicaciones de la propietaria con el fin de realizar a hacer las adecuaciones y reparaciones que se estimen necesarias, se requiere que los techos no estén mojados ya que en caso contrario el daño podría ser mayor.

Cualquier inquietud con gusto le sera tendida.

Atentamente

DALFARIS GALLO

Otro correo enviado el 17 de mayo 2018, aun en espera de respuesta



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>

jue, 17 may 2018, 13:18



para Dalfaris, snng ▾

Cordial saludo.

Esperamos hasta el sábado no podemos alargar más está situación.

Cordialmente

Sandra Niño
Arrendataria

Correo 22 de mayo 2018, aún sin lograr que realicen arreglos de goteras



Tombelele Tombelele <tombelele@gmail.com>

mar, 22 may 2018, 15:28



para Dalfaris ▾

Cordial saludo,

El día sábado 19 de mayo sostuvimos conversación con el Sr. Santiago Racines, quien nos confirio que en el momento no cuenta con el personal idóneo para realizar los arreglos de las goteras,techos y demás daños provocados por las mismas, ya que las personas que fueron a ver los problemas de techo por parte de ustedes no cuentan con el tiempo para iniciar este trabajo, por lo cual nosotros realizaremos los arreglos pertinentes para solucionar estos problemas que nos aquejan desde hace mas de 3 meses, ya que hemos esperado lo suficiente para que ustedes lo arreglen y no les ha sido posible. una vez realizados les enviaremos las cuentas de cobro respectivas y se descontara del canon de arrendamiento como ya lo habiamos conversado.

Cordialmente,

Sandra Niño
Arrendataria

TOMBELELE S.A.S
CEL. 3113699792

Respuesta al correo del 22 de Mayo 2018



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng ▾

22 may 2018, 11:52 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Nos permitimos solicitar cotización bien detallada de lo que harían las personas que ustedes contratarían para el arreglo de la goteras, cabe resaltar que ya uno de nuestros contratistas hizo una por \$1.800.000 cogiendo las goteras y dando 9 meses de garantía.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Atentamente,

Respuesta correo del 17 de mayo 2018

COTIZACIÓN RECIBIDA importantes documentos x



Dalfaris Gallo <contratos@c21racines.com>
para mí, snng ▾

jue, 17 may 2018, 12:55 ☆ ↶ ⋮

Cordial saludo,

Informamos que ya hemos recibido la cotización que se hizo el día 11 de mayo, en Casa Granada, estamos esperando la respuesta de la propietaria para así proceder.

Cualquier inquietud con gusto les sera atendida.

Atentamente,



Enero de 2019



16 de 35 < >

El lun., 4 de feb. de 2019 a la(s) 10:34, **Dalfaris Gallo** (contratos@c21racines.com) escribió:

Buen día Sra. Sandra,

Solicitamos por favor y nos envíen soportes de los pagos realizados el cual se descontaron del canon, por el soporte que enviaron de la transacción se descontaron mas del 30%.

Cualquier inquietud con gusto le sera atendida.

Cordialmente,

El lun., 21 ene. 2019 a las 21:29, Tombelele Tombelele (<tombelele@gmail.com>) escribió:

Buenas tardes,

Ese daño está reportado desde de hace más de 12 meses y no lo han arreglado por lo tanto se realizará y se enviara a ustedes para el descuento. Tenemos por Ley autorización de descontar hasta el 30% del Canon en arreglos indispensables y no solucionados por ustedes en 30 días y ya pasaron más de 365 días.

Por lo tanto se realizará y se descontará.

Cordialmente,

Relación de pruebas documentales (Contestación demanda) - Radicación No. 76001-3103-004-2021-00005-00

AMARILES ABOGADOS <amarilesabogados@hotmail.com>

Mar 31/05/2022 3:30 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j04cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores:

Juzgado 4 Civil del Circuito de Cali.

L.C.

Por medio del presente correo electrónico, en calidad de apoderado judicial de señores Sandra Nayibe Niño Granobles, Jaime Eduardo Delgado Sierra y Jaime Andrés Delgado Tarazona <<demandados>>, remito el contenido digital de la relación de pruebas relacionadas en la contestación de este demanda, para que obren y consten dentro del proceso Declarativo <<verbal>> identificado con número de radicado 76001-3103-004-2021-00005-00, ello para los fines pertinentes.

Acceso a los archivos digitales:

 [RELACION DE PRUEBAS](#)

Atentamente,

Diego Fernando Amariles Díaz.
C.C. 1.144.164.031 de Santiago de Cali (V).
Tarjeta Profesional No. 371.766 del C.S.J.