

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN,
ANTIOQUIA**

TRASLADO EXCEPCIONES

DEMANDANTE: INVERSIONS QUINTERO GARCIA SAS

DEMANDADA: MARTHA CECILIA AREVALO

RADICADO: 050014003023 2021 01069 00

ASUNTO: TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO

FIJACIÓN: 06 DE JULIO DE 2022

TRASLADO: TRES (3) DÍAS

EMPIEZA A CORRER EL 07 DE JULIO DE 2022 A LAS 8:00
A.M. y vence 11 DE JULIO DE 2022 A LAS 5:00 P.M.

DERECHO: ARTÍCULOS 110 y 391 DEL C.G.P

**LUCY MARCELA RIASCOS GARCÍA
SECRETARIA**

Medellín, 22 de Marzo de 2022

Señor,

JUEZ VEINTITRÉS (23) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

E.

S.

D.

PROCESO	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL ARRENDADO.
RADICADO	2021 – 01069.
DEMANDANTE	INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S.
DEMANDADOS	MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ.
ASUNTO	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

ISAAC HURTADO VALENCIA, mayor de edad, plenamente capaz, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 331.540 del C.S.J, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía N° 1.037.639.890 del Municipio de Envigado, obrando en calidad de apoderado especial debidamente acreditado de la señora **MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ**, mayor de edad, plenamente capaz, identificada con cedula de ciudadanía N° 43.597.390, en calidad de demandada y arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 73 # 51-45, Centro Comercial El Diamante de la ciudad de Medellín – Antioquia; por medio del presente escrito y en el término para hacerlo, me permito dar respuesta a la demanda de restitución de local comercial arrendado, promovida por el demandante **INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S**, en los siguientes términos.

I. FRENTE A LOS HECHOS.

- 1. PRIMERO:** Es cierto.
- 2. SEGUNDO:** Es cierto.
- 3. TERCERO:** Es parcialmente cierto, porque aunque tenemos conocimiento de que se ha venido materializando un proyecto urbanístico en el predio donde se encuentra ubicado el local comercial que arrendó mi poderdante, no tenemos certeza a partir de cuándo se empezó a materializar dicho proyecto pues los perjuicios ocasionados a la arrendataria comenzaron a surtir en el año 2019 por la realización de la obra nueva; no tenemos certeza de que se compone el mismo.
- 4. CUARTO:** No nos consta, toda vez que mi poderdante no es parte, ni tiene ningún tipo de interés en esos contratos a los cuales la parte demandante hace referencia dentro del presente hecho. De igual forma cabe resaltar, que todos estos contratos y estudios se realizaron estando vigente el contrato de arrendamiento de mi poderdante, lo que no era procedente mientras estuviesen moradores en el inmueble.
- 5. QUINTO:** No es cierto lo que afirma la parte demandante dentro del presente hecho, el arrendador **INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S**, en ningún momento ha reconocido los

derechos y garantías que a los arrendatarios del centro comercial el Diamante les asisten, pues en el caso de mi poderdante y de otros arrendatarios que aún no han hecho la entrega y restitución voluntaria del inmueble, no se les ha reconocido a grandes rasgos, el derecho de preferencia frente a los locales comerciales nuevos que se van a construir en el proyecto CRISTA-DIAMANTE, los cuales ya se están a la venta y en ningún momento han sido ofrecidos por el arrendador a mi poderdante, o se ha ofrecido la reubicación legal a la cual está obligado conservando las mismas condiciones de contratación que traían las partes, y el código de comercio en su Artículo 521 claramente reza: *Preferencia de anterior arrendatario en locales reconstruidos. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo. PARÁGRAFO. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad;* de igual forma ocurre con el derecho adquirido por mi poderdante por el GOOD WILL (buen nombre) que no es más que la reputación, prestigio, bienes, servicios e ingresos que se han generado en estos casi 16 años de relación contractual, en los cuales también van inmersos todas las responsabilidades y exigencias que genera tener un establecimiento de comercio, como lo es la unidad económica, el empleo, y la riqueza; aspectos que se han visto ostensiblemente perjudicados para el arrendatario, pues por la nueva construcción se ha reducido la circulación de la clientela, por ende se han visto reducidos los ingresos por las ventas ocasionándose un lucro cesante, esto se prueba con relación contable que se aporta y que data que desde el año 2019 se reportaba utilidad por valor de \$ 84'788.000, ya en el 2022 el reporte da pérdida con saldo negativo de \$ 41'918.978 más lo que dejó de facturar por utilidad aproximada de \$84'788.000, reporta una pérdida total en el año 2022 de \$ 126'706.978, y con ello el despido de trabajadores lo que configura un daño emergente, esto se prueba con un reporte a la seguridad social con la novedad de retiros de 3 empleados para enero del 2022 que reportó un valor aproximado de \$ 9.000.000 millones de pesos, efecto directo de la disminución de las ganancias, lo que conlleva a reconocer una indemnización en favor del arrendatario, pues es inevitable no sufrir los perjuicios que conlleva reubicar el local comercial en otro lugar y volver a restablecer el good will, lo que legalmente conlleva a reconocer una indemnización en favor del arrendatario. Por lo anterior es que reiteramos que en ningún momento el demandante y arrendador, reconoció los derechos que a mi poderdante legalmente le asisten, pues no simplemente basta con enviar un desahucio por escrito para dar la terminación de un contrato de arrendamiento de local comercial como de forma errónea lo cree la parte demandante en contravía de lo que establece el artículo 521 del código de comercio, pues la finalidad del legislador, y por ende del derecho es proteger al empresario y todo lo que esto conlleva, primordialmente la protección de toda la unidad económica generadora de riqueza para el país, y que se indemnice incluyendo

según lo contemplado también en el artículo 522 del código de comercio, no solo el daño emergente sino el lucro cesante, los gastos para la nueva instalación, la indemnización de los trabajadores despedidos como consecuencia de la cláusula o traslado del establecimiento de comercio, las mejoras necesarias que haya realizado el comerciante en el bien inmueble arrendado, ya que existe un perjuicio irremediable, cuando los arrendadores adelantan maniobras de promoción de los locales en orden a lograr su arrendamiento, en detrimento de los derechos de los comerciantes damnificados, quienes gozan de una *“expectativa cierta otorgada por el Código del Comercio, respecto del derecho de preferencia”*, y por encima de las formalidades del contrato de arrendamiento, se encuentran el sufrimiento y las dificultades económicas y personales que han soportado desde que comenzó la obra; además tiene el arrendatario el derecho a que le indemnicen ya que el Artículo 2019 del código civil dispone: *Extinción de la cosa por culpa del arrendador. Extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella hace cesión del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho, no esté obligada a respetar el arriendo*, en este caso tenemos la venta del inmueble a un tercero que desarrolla el proyecto.

6. **SEXTO:** Es cierto, sin embargo vale la pena reiterar, que aunque este desahucio se hizo dentro del término de ley para hacerlo, el mismo no se hizo cumpliendo los requisitos, derechos y garantías que la ley le exige al arrendador, a favor de mi poderdante en su calidad de arrendataria.
7. **SEPTIMO:** Es cierto, sin embargo nos permitimos reiterar nuevamente, que aunque este desahucio se hizo invocado la causal por la cual se busca la restitución del local comercial, la misma se hizo sin el cumplimiento de las garantías, derechos y requisitos que el ordenamiento jurídico le exige al arrendador a favor de mi poderdante en su calidad de arrendataria como lo es el derecho de preferencia frente a los locales comerciales que se van a construir en el nuevo proyecto, por lo que ante esto, dicho desahucio carece de validez y por ende en contrato de arrendamiento esta jurídicamente vigente y en ejecución hasta que se resuelva finalmente el conflicto con sentencia judicial, y por ello tiene derecho el arrendatario a que se le ejerzan los derechos consagrados en el artículo 1982. Del código civil, el que reza: *Obligaciones del arrendador. El arrendador es obligado: 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada. 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada. 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada*, ya que la nueva construcción a turbado el libre goce de la cosa arrendada, pues el arrendador también ha hecho modificaciones con la construcción tales, que no permite libremente la circulación de la clientela por un cerramiento que hizo frente al acceso del local, ha retirado los techos que protegían la entrada del local, ha colocado escombros de la construcción al lado del local, lo que ha contraído un sin número de perjuicios de salubridad al local comercial y su actividad económica, y el Artículo 1986 del código civil define los límites a las reparaciones así: *“El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella”*; adicionalmente, el arrendador a desprovisto al arrendatario del servicio de la luz, al parecer coincidentalmente en tiempo

de estas desavenencias, el transformador se averió, y las empresas públicas solo deja intervenir la autorización del arrendador para su reparación, a lo cual el arrendador se ha negado, perjudicando gravemente a la arrendataria, la cual no ha podido ejercer su actividad comercial a plenitud por la falta del servicio de luz, lo cual está consagrado en el contrato de ser una obligación por parte del arrendador, lo que ha configurado otro daño emergente valorado en \$ 3'000.000 que costó una planta generadora de energía que ha tocado ponerla provisionalmente para poder ejercer la actividad comercial del establecimiento dedicado a la polarización de vehículos, la planta gasta gasolina diaria por valor de \$ 19.000 pesos aproximadamente (se adjuntan recibos de gasolina, invertida), y se lleva 3 meses desde que el arrendatario tiene el servicio de energía suspendido a causa del arrendador reportando una perdida por inversión en gasolina por valor aproximado de \$ 1'700.000; aquí existe una situación de indefensión del arrendatario frente a los arrendadores, la cual se ilustra con la negativa de reparar contadores de electricidad al local "aprovechándose de manera negligente e irresponsable de su posición dominante como propietario del establecimiento mencionado y de subordinación, indefensión, y dependencia económica del arrendatario, y el abuso del derecho se encuentra vedado por la Constitución, en el desarrollo de las relaciones contractuales de tipo privado, además también cabe que se le indemnice al arrendatario por dichos perjuicios incluyendo el lucro cesante, ya que los daños acontecidos eran previsibles al arrendador, lo establece el art. 1987 del código civil.

8. **OCTAVO:** No es cierto, al no hacerse un desahucio en debida y legal forma, de conformidad a los derechos y garantías que el legislador le reconoce al arrendatario a cargo del arrendador, por todo lo que comprende y la importancia que tiene un establecimiento de comercio, no se puede predicar entonces de que haya una tenencia ilegítima del inmueble, cuando estamos ante un contrato totalmente vigente; razón por la cual mi poderdante no hizo la entrega y restitución del inmueble, al encontrarnos ante un desahucio que carece de total validez, además el artículo 1995 del código civil cobija en favor del arrendatario el derecho de retención así: *«En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser éste expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador»*. De igual forma es necesario precisar, que estas visitas que hizo el arrendador al local comercial, tendientes a gestionar la entrega del inmueble de manera voluntaria con mi poderdante, no se hicieron de la mejor forma, pues el arrendador en vez de buscar una solución, se dispuso fue a presionar de mala forma a mi poderdante con procedimientos de mala fe ya expuestos, aun cuando el contrato está totalmente vigente para las partes y donde el arrendador de igual forma debe cumplir con sus obligaciones contractuales.
9. **NOVENO:** Es cierto, en dicha audiencia de conciliación, mi poderdante se negó a hacer la entrega del local comercial, hasta tanto el arrendador y demandante, no haga un desahucio en debida y legal forma, reconociendo los derechos que a la misma le asisten dado la protección y garantías que la misma ley le otorga al empresario en ejercicio de su actividad económica, debido a la importancia que este tiene dentro de la sociedad; en la conciliación en aras de obtener la restitución, hubiese sido distinto si el arrendador accediera voluntariamente a pagar una suma de dinero, por la compra del establecimiento, lo que incluye el valor de la prima (good will) buen nombre del establecimiento y prestigio de cara

a la clientela, pagar por la entrega anticipada a la fecha de vencimiento o se otorgara un lapso de tiempo a favor del inquilino para que lo disfrutara exento de renta, lo que tampoco aconteció, y en general que hubiera reconocido la indemnización de todos los perjuicios sufridos por la nueva construcción u obra.

- 10. DECIMO:** No es cierto, corolario con todo lo anteriormente expuesto, lo que resulta más que evidente es que el desahucio enviado por parte del arrendador carece de total validez, pues la verdadera finalidad el desahucio no es presentarlo dentro del término de ley como de manera errónea lo expone la parte demandante a lo largo de la demanda, sino por el contrario, lo verdaderamente importante del mismo, es velar por los derechos y especial protección que el mismo legislador le otorga al comerciante, debido a la gran importancia que conlleva la realización de su actividad económica dentro de la sociedad. Por lo anterior, es que estamos ante un contrato de arrendamiento de local comercial totalmente vigente para todas las partes que intervienen en el mismo, pues aunque haya la expectativa de la materialización de un proyecto dentro de ese predio donde se encuentra el local comercial, hay que tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es un gravamen sobre el bien inmueble, el cual hay que respetar y darle prelación antes que la construcción, la cual se desarrolló estando como morador la parte arrendataria, lo que impide que se empiece a desarrollar la nueva obra, y como consecuencia conlleva la interrupción de la licencia de construcción.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES.

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones de la demanda formuladas por la parte demandante en contra de mí representada, por cuanto las mismas no están llamadas a prosperar por carecer estas de fundamentos tanto facticos como jurídicos, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- 1. PRIMERA:** Nos oponemos, toda vez que el contrato de arrendamiento de local comercial celebrado entre **INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S** en su calidad de arrendador y la señora **MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ** en su calidad de arrendataria, se encuentra totalmente vigente para las partes, debido a que el arrendador no hizo el desahucio para la terminación del contrato en debida y legal forma, puesto que omitió en el mismo, los derechos y garantías que el legislador le reconoce a mi poderdante, tal y como se fundamentó de nuestra parte en la contestación a los hechos de esta demanda.
- 2. SEGUNDA:** Nos oponemos, toda vez que como hemos reiterado en varias ocasiones, el desahucio presentado por parte del demandante para dar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial, carece de total validez; pues no basta simplemente con presentarlo dentro del término como lo hizo el arrendador, si no que efectivamente se debe de presentar con en el cumplimiento de todos los requisitos, garantías y derechos que el mismo arrendamiento jurídico le otorga a mi poderdante dado su calidad de comerciante.
- 3. TERCERO:** Nos oponemos, toda vez que nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de local comercial que está totalmente vigente para todas las partes, puesto que el desahucio carece de total validez. Por lo anterior no es procedente el proceso de lanzamiento ante el inspector de policía.
- 4. CUARTO:** Nos oponemos, toda vez que mi poderdante siempre ha pagado y seguirá pagando de manera cumplida los cánones de arrendamiento, de conformidad con las

obligaciones que a la misma le asisten, del contrato de arrendamiento de local comercial que se encuentra vigente para todas las partes. Por lo anterior nos permitiremos adjuntar el soporte de pago del canon de arrendamiento del último periodo contractual, cumplimiento que da derecho a que la arrendataria sea escuchada en el transcurso de este proceso.

5. **QUINTO:** Nos oponemos, y en su lugar solicitamos de manera respetuosa ante usted señor juez para que condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

En contrario sensu a todas las pretensiones planteadas por el demandante, es consecuente a todos los argumentos expuestos de nuestra parte en los hechos de esta contestación, que en derecho se decrete previo a la terminación legal del contrato de arrendamiento y la consecuente entrega del inmueble, las siguientes:

1. Se ordene que se respete el derecho de preferencia al arrendatario, se le reubique por el arrendador en un local que ofrezca las mismas garantías contractuales, respetando el mismo canon de arrendamiento, sin más exigencias que el pago del canon de arrendamiento convenido, alternativamente al arrendatario también le asiste el derecho de opción de compra con preferencia ante terceros.
2. Se ordene la indemnización incluyendo el lucro cesante y el daño emergente, al arrendatario con intervención de peritos, en ocasión a la construcción de obra nueva que ya viene desarrollándose, se indemnice por la pérdida del good will, por las pérdidas económicas de las ventas, por el despido de los trabajadores, por los perjuicios sufridos por la falta de provisión de los servicios públicos, por los perjuicios ocasionados por las intervenciones físicas y la exposición de escombros dadas por el arrendador al local comercial, por el valor de lo que cueste el traslado del establecimiento de comercio, por las reparaciones que le hizo el arrendatario al inmueble y que por ley debía cubrir el arrendador, indemnizándose en sujeción a lo que establece el artículo 2019 del código civil y el artículo 522 del código de comercio.
3. Se ordene se reestablezcan las condiciones físicas y los servicios públicos fundamentales en el inmueble amparados constitucionalmente, restableciendo la provisión del servicio de electricidad y que contractualmente corresponde al arrendador, reparando el techo de ingreso al establecimiento de comercio, y retirando los escombros expuestos al edificación al local comercial, reaperturar el libre acceso a la clientela retirando el cerramiento que interpuso el arrendador en el acceso al local comercial, en sujeción a lo establecido por los artículos 1982 y 1986 del código civil, indemnizando además por estos perjuicios al arrendatario en sujeción al artículo 1987 del código civil.
4. Que se les exija la caución que por ley debían prestar, que garantice que no van a proceder a instalar un negocio igual que el de mi poderdante.

III. EXCEPCIONES DE MERITO.

- **AUSENCIA DE VALIDEZ DEL DESAHUCIO PRESENTADO PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL – IMPROCEDENCIA DEL MISMO.**

La parte demandante, a través de escrito enviado a través de correo físico certificado del 27 de diciembre de 2019, presento desahucio para dar la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial ubicado la Carrera 73 # 51-45, el cual fue suscrito el 11 de septiembre de 2006, invocando la causal contenida en el artículo 518 numeral 3 del código de comercio, el cual estipula lo siguiente:

“ARTICULO 518. DERECHO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

.....3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva”.

Por lo anterior, la parte demandante pretendía, que la entrega del local comercial se hiciera efectiva el 10 de septiembre del año 2020, sin embargo mi poderdante, conecedora de los derechos y garantías que a la misma le asisten en su calidad de comerciante, no hizo la entrega del local comercial, hasta tanto el arrendador no le reconociera los derechos y garantías que al mismo le corresponder en favor del arrendatario.

Una vez revisado el desahucio enviando por parte del arrendador, el cual obra en el expediente del proceso como prueba aportada por la parte demandante, es más que claro y evidente que el mismo, carece de total validez para efectivamente dar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial en debida forma, pues el arrendador está dejando de lado esas garantías y derechos que el legislador le exige en favor del arrendatario comerciante, por todo lo que implica el establecimiento dentro de la sociedad, pues la finalidad del desahucio según el legislador, no es solo proteger el empresario, si no proteger la economía, el empleo y la riqueza de la sociedad, pues estamos ante un contrato de arrendamiento de local comercial que lleva más de 16 años de vigencia, en los cuales se ha adquirido entre muchas otras cosas, un nombre, una reputación, unos ingresos, bienes y servicios, y lo más importante, una responsabilidad social al ser una fuente generadora de empleo para muchas personas que laboran dentro del establecimiento, sin contar, con la gran inversión que el arrendatario ha tenido que hacer a lo largo de estos, para el mantenimiento y funcionamiento del mismo.

Por lo anterior, y dado la importancia que tiene la permanencia del ejercicio de la actividad económica de un arrendatario sobre un inmueble gracias a los derechos que el legislador le reconoce al reconocerlo como un gravamen y una limitación al ejercicio del derecho de la propiedad

privada, es que el arrendador y demandante para este caso en particular, no puede pretender dar la terminación del contrato de arrendamiento del local comercial de mi poderdante con el simple envío de un desahucio por escrito, cuando ni siquiera se le ha sido reconocido a la misma por parte del arrendador y propietario, el derecho de preferencia que la misma tiene por ley, frente a los locales comerciales que se van a construir en el nuevo proyecto **CRISTA-DIAMANTE**, los cuales desde hace tiempo están a la venta y se han vendido cerca del 70% de los mismos, de acuerdo al folleto del proyecto que me permitiré adjuntar a la presente para su conocimiento y fines pertinentes.

El **artículo 521 del código de comercio**, de acuerdo con lo anterior, dispone lo siguiente:

*“El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o **de nueva edificación**, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo”.*

Lo anterior es una clara muestra de la preponderancia que el legislador la da al arrendatario, con la finalidad de proteger el establecimiento de comercio como bien y los valores humanos y sociales que lo constituyen, el cual va estrictamente ligado al inmueble que se utiliza para la explotación de ese establecimiento de comercio que en este caso es el local comercial.

Esta preferencia tiene además su razón de ser en lo que la doctrina, a partir de la definición de la empresa y del establecimiento de comercio, ha estructurado en torno a este último, que en tanto lo define como “[...]el conjunto de bienes organizado por el empresario para realizar los fines de la empresa...”; constituye en todo caso un bien de naturaleza mercantil, el cual por su destinación se encuentra revestido de especialísimas características a saber: es una unidad técnica; es un bien incorporal; es un medio instrumental y es una unidad económica. Dispuesto así para el logro de los fines de la empresa.

De igual forma y corolario con lo anterior, también se debe de tener en cuenta la marca, los bienes y servicios que mi poderdante ha logrado establecer, consolidar y fortalecer a los largo de estos 16 años en ese sector donde se encuentra ubicado el local comercial objeto del presente proceso, pues el establecimiento de comercio **SECURITY FILMS PELICULAS DE SEGURIDAD**, a lo largo de estos años, adquirió el derecho al **GOOD WILL (buen nombre)** que no es más que la reputación, prestigio, ingresos, bienes y servicios que genera un valor comercial, y por ende una responsabilidad en varios aspectos sociales, como lo es la generación de empleo, la circulación de la economía y la generación de riquezas, los cuales se verían seriamente afectados con la terminación de dicho contrato de arrendamiento y que en muchos casos de igual forma da derecho al arrendatario para que sea indemnizado por los perjuicios causados.

Por lo anterior señor juez, solicitamos con el mayor de los respetos, de conformidad con las garantías y derechos que el mismo legislador le reconoce al comerciante y a su actividad dentro de la sociedad, se declare improcedente dicho desahucio, y por ende se declare totalmente vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, hasta tanto el arrendador propietario no haga dicha terminación en debida forma o por el fallo en derecho pertinente.

- **CUMPLIMIENTO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEMANDADO EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIO.**

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, donde somos muy enfáticos en el hecho de que estamos frente a un contrato de arrendamiento de local comercial totalmente vigente para todas partes que componen el mismo, y por ende las obligaciones a cargo de cada una de las partes frente al mismo, toda vez que la terminación y desahucio enviado por la parte demandante, no cumple con las condiciones y requisitos exigidos por el legislador para dar la terminación del arrendamiento de un establecimiento de comercio debido a todo lo que esto implica tanto para la economía como para la sociedad misma; es que mi poderdante cumple mes a mes, como lo ha hecho desde el inicio del contrato de arrendamiento el 11 de septiembre de 2006 y hasta el día de hoy, con las obligaciones del contrato de arrendamiento, pagando de manera cumplida en el término estipulado en el contrato mismo, con el pago del canon de arrendamiento como contraprestación principal por el uso y goce del inmueble.

De igual forma, a lo largo de todos estos años de relación contractual, mi poderdante se ha encargado de mantener el inmueble en perfectas condiciones, haciendo todas las reparaciones o mejoras necesarias para la conservación del inmueble, tanto locativas como las no locativas, aun cuando por mandato de la ley, solo las reparaciones locativas son las que le corresponden al arrendatario, de acuerdo a lo que estipula **el artículo 1985 del Código Civil** de la siguiente forma:

“La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario”.

De igual forma el **artículo 2028 del código civil** frente a esto, dispone lo siguiente:

“Reparaciones locativas a cargo del arrendatario. Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el inquilino o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimos, o de fuerza mayor, o de caso fortuito, o de la mala calidad del edificio, por su vetustez, por la naturaleza del suelo, o por defectos de construcción”.

De conformidad con las anteriores normas citadas, es más que claro y evidente, que después de 16 años de relación contractual sobre el local comercial en mención se debieron de haber generado unos deterioros y daños por el uso normal del inmueble que se da por el paso del tiempo, los cuales, mi poderdante con el fin de poder ejercer su actividad económica y comercial sin ningún tipo de inconvenientes, los ha venido realizando y los ha venido asumiendo, aun cuando legalmente le corresponden al arrendador y propietario.

Como reiteramos estamos frente a un contrato que está totalmente vigente toda vez que el desahucio enviado por la parte demandante carece de total validez y seguirá estando vigente hasta tanto una autoridad competente no declare la terminación del mismo, por lo que mi poderdante seguirá cumpliendo a cabalidad con todas las obligaciones contractuales que a la misma le asisten, aun cuando el arrendador hace todo lo contrario de manera arbitraria, como lo procederemos a exponer a continuación.

- **INCUMPLIMIENTO TOTAL DE LAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEMANDANTE EN SU CALIDAD DE ARRENDADOR.**

Caso contrario ocurre con el arrendador y propietario del centro comercial El Diamante, quien a sabiendas de que como reiteramos estamos ante un contrato totalmente vigente para todas las partes, y por ende las obligaciones del mismo, hasta tanto no se determine por una autoridad competente, que en este caso es usted señor juez, si es procedente o no el desahucio presentado por la parte demandante para dar la terminación del contrato de arrendamiento de local comercial; el mismo no ha cumplido con su obligación de permitir el uso y goce pleno del bien inmueble para el objeto por el cual fue arrendado, y tampoco ha cumplido con su obligación de mantener el inmueble en buen estado, para la realización de su objeto y fin contractual de conformidad con lo siguiente.

El **artículo 1982 del código civil**, dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.*
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.*
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada”.*

Por su parte, el **artículo 1985 del mismo código civil**, dispone lo siguiente:

“ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones”.

Así entonces, desde el 11 de septiembre de 2020, fecha en la cual mi poderdante no hizo la entrega del inmueble debido a que ese desahucio no cumplía con los requisitos de ley para dar la terminación, el propietario arrendador inicio una serie de conductas arbitrarias con fines hostiles en contra del establecimiento de comercio que afectaron seriamente el uso y funcionamiento del establecimiento de comercio, como lo fue entre muchas otras cosas, las intervenciones que sin previo aviso, ha realizado el personal del centro comercial en el techo del establecimiento, que no han hecho más que generar daños de manera injustificada sobre el mismo que afectan directamente al establecimiento de comercio, pues se filtra el agua ocasionando humedades y malos olores; los escombros y material acumulado que colinda con el establecimiento de comercio, que genera polvo y suciedad en el ambiente, aparte de dar una mala imagen al establecimiento, impide en gran medida el desarrollo pleno de la actividad comercial del establecimiento que es la instalación de accesorios de lujo y películas de seguridad para vehículos; el cerramiento con tablas de madera que hicieron y que colinda con el establecimiento de comercio de mi poderdante, que aparte de dar una mala imagen al establecimiento, sirve de refugio y albergue para habitantes de calle que genera malos olores, incomodidad e inseguridad que afectan directamente la actividad económica y comercial del establecimiento de comercio, cerramiento que obstaculiza el libre tránsito de los clientes lo que desencadenó una reducción de las ventas y de los ingresos; y lo que es más gravoso

aun, la renuencia y negatividad del arrendador de reparar el transformador de la energía del centro comercial, que está dañado desde hace más de 3 meses, lo cual ha impedido que el establecimiento de comercio desarrolle su actividad económica, pues son solo ellos quienes pueden hacer esa gestión directamente ante las Empresas Públicas de Medellín (EPM) al ser los propietarios del centro comercial, aun cuando están obligados legal y contractualmente a hacerlo, toda vez que ellos deben de permitir el uso, goce y disfrute pleno del inmueble como objeto contractual. Lo anteriores son incursiones, proceder y omisiones que no solamente afectan al establecimiento de comercio en el desarrollo de su actividad comercial y económica, si no también a los usuarios, trabajadores y comunidad en general que habita ese sector.

Lo anterior no solo es un claro incumplimiento por parte del arrendador al contrato de arrendamiento que como reiteramos está totalmente vigente para todas las partes, si no también una clara violación a los derechos del establecimiento de comercio de mi poderdante, pues su nombre y reputación, se está viendo seriamente afectado con estos proceder arbitrarios y de mala fe por parte del arrendador, aun cuando mi poderdante, consciente de sus obligaciones legales, contractuales, económicas y sociales, sigue pagando mes a mes sin falta el canon de arrendamiento, con el fin conservar su establecimiento, que con tanto esfuerzo ha logrado consolidar y posicionar a los largo de estos 16 años.

Así entonces señor juez, la parte demandante no puede predicar de incumplimiento e ilegítima tenencia por parte de mi poderdante, cuando ellos son los que desde un principio de manera arbitraria son los que han incumplido las obligaciones que a ellos le asisten en su calidad de arrendador, pues se provechan de su posición dominante y ventajosa de dicha relación contractual, impidiendo el uso, goce y disfrute pleno del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, por lo que, de conformidad con lo anterior señor juez, incumpliendo el arrendador con sus obligaciones contractuales y dado los perjuicios causados, no se puede hablar de que efectivamente se haya dado una terminación en debida forma por parte del arrendador, aun cuando reiteramos, el desahucio presentado por la parte demandante, carece de total validez.

- **LA GENERICA.**

Le solicito señor juez se sirva declarar todas aquellas excepciones de mérito que no hayan sido presentadas, pero que hayan sido de acuerdo con la ley, debidamente probadas dentro del proceso de acuerdo al principio de **IURA NOVIT CURIA**.

- **CONDENA EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.**

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto señor juez, es claro entonces que mi poderdante en su calidad de arrendataria del local comercial objeto del presente litigio, ha cumplido a cabalidad con todas sus obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que efectivamente se encuentra totalmente vigente para todas las partes, pues aunque en reiteradas ocasiones la parte demandante afirme de manera errónea que el desahucio enviado por parte del arrendador cumple con todos los requisitos de ley, lo que es claro y lo que se logra evidenciar es todo lo contrario, pues el desahucio en ningún momento cumple con los derechos y garantías que el legislador le exige al arrendador a favor del arrendatario por el tiempo que lleva en el local comercial y todo lo que esto implica, pues la única finalidad del legislador no es solo proteger el

establecimiento de comercio como bien, si no también los valores humanos y sociales intrínsecos que lo constituyen, pues hablamos de un establecimiento de comercio que lleva cerca de 16 años en el sector, que se ha ganado un buen nombre y reputación, y aparte de esto, que tiene la gran responsabilidad de generar empleo a muchas personas. Por lo anterior es que estamos ante que contrato de arrendamiento de local comercial que está totalmente vigente para todas las partes, por lo que solicitamos de manera respetuosa señor juez, sea condenado la parte demandante a las costas y agencias en derecho.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS.

- Poder especial para actuar, otorgado por la señora **MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ**.
- Constancia de pago del canon de arrendamiento del último periodo contractual.
- Folleto del proyecto **CRISTA – DIAMANTE**.
- Informe contable de algunas de las pérdidas económicas valoradas al momento.
- Planilla de empleados despedidos del establecimiento de comercio **SECURITY FILMS**.
- Facturas de gasolina invertidas en la planta generadora de luz provisional.
- Registro fotográfico de las afectaciones presentadas en local comercial por culpa del arrendador.

V. NOTIFICACIONES

- **PARTE DEMANDADA Y SU APODERADO.**

Recibiré notificaciones en la Carrera 43A # 10-47, Oficina 114 – 120, Centro Comercial el Domo, Medellín – Antioquia, Correo electrónico: isaachurtado@hotmail.com, teléfono 314 621 61 72.

- **PARTE DEMANDANTE.**

En la Calle 51 # 73 – 134, oficina de la administración, Medellín - Antioquia. Correo electrónico: cdiamante@une.net.co, glquintero@gmail.com, teléfono 313 656 05 45.

Cordialmente,



ISAAC HURTADO VALENCIA
ABOGADO
T.P. 331.540 del C.S.J
C.C. 1.037.639.890.

Señor,
JUEZ VEINTITRÉS (23) CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

E.

S.

D.

PROCESO	PROCESO VERBAL DE RESTITUCIÓN DE LOCAL COMERCIAL ARRENDADO.
ASUNTO	PODER ESPECIAL PARA ACTUAR
RADICADO	2021 - 01069.
DEMANDANTE	INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S.
DEMANDADOS	MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ.
ASUNTO	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.



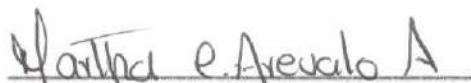
MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 43.597.390, domiciliada en el Municipio de Medellín - Antioquia, actuando en calidad de arrendataria del local comercial ubicado en la Carrera 73 # 51-45 del Centro Comercial El Diamante de la Ciudad de Medellín - Antioquia; respetuosamente manifiesto a Usted señor juez, que confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor **ISAAC HURTADO VALENCIA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.037.639.890 de Envigado - Antioquia, domiciliado en la ciudad de Medellín - Antioquia, con tarjeta profesional No. 331.540 del C.S.J., con correo electrónico registrado en el registro nacional de abogados isaachurtado@hotmail.com; para que a mi nombre y en representación de mis intereses, actúe dentro del proceso de restitución de local comercial arrendado de la referencia, adelantado por parte de **INVERSIONES QUINTERO GARCIA S.A.S.** en su calidad de arrendador:

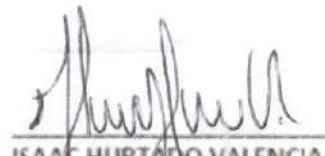
Mi apoderado queda expresamente facultado para notificarse, contestar la demanda, recibir, desistir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, recibir, y en general las demás facultades inherentes al presente mandato.

Sírvase Señor Juez reconocerle personería jurídica en los términos del presente poder.

Cordialmente,

Acepto,


MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ
C. C. 43.597.390


ISAAC HURTADO VALENCIA
C.C. 1.037.639.890
T.P. 331.540 C. S. J.
CORREO ELECTRÓNICO: isaachurtado@hotmail.com



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



9401546

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el diecisiete (17) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Catorce (14) del Círculo de Medellín, compareció: MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 43597390 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Martha C Arevalo A



23z7vdkyeyzx
17/03/2022 - 09:27:23

----- 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.



LESLIE VANESSA MONTOYA LONDOÑO

Notario Catorce (14) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 23z7vdkyeyzx

[Cerrar sesión](#)

¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000003343

05 Mar 2022 - 06:33 p.m.

Producto origen



MARTHA CECILIA AREVALO A.

Ahorros

617-217227-74

Producto destino

INVERSIONES QUINTERO

Corriente

360-354198-70

Valor enviado

\$ 3.048.780,00



Inicio



Transacciones



Explorar



Solicitar
productos



Ajustes



**UN LUGAR
PERFECTO
PARA SERVICIOS
MÉDICOS**



● UBICACIÓN

Sector ESTADIO

UNIDAD DEPORTIVA
ATANASIO GIRARDOT

DI EL DIAMANTE

CRISTA
APARTAMENTOS • MEDICAL • MALL

CC EL DIAMANTE

POLITÉCNICO
GRAN COLOMBIANO



Explora aquí
cómo llegar a
nuestro proyecto.



122.972 habitantes

Población
de la comuna 11



2 estaciones del metro

Línea B articulada
con la línea A y al
metro cable línea J



Comercio

cercanía al Éxito de
Colombia y al
centro comercial El
Diamante



Universidades cercanas

Universidad católica
Luis Amigó, Institución
Universitaria Salazar y
Herrera



Estratos 4 y 5,

residentes y visitantes
del sector



Futura línea O

Petroncal
avenida 80



**Diversas rutas
de transporte urbano**
desde y hacia el
centro de Medellín.



Conexiones viales

Calle Colombia,
avenida centenario,
avenida 80, calle 51
y carrera 65



**Áreas propicias para servicios
odontológicos, quirófanos, ayudas
diagnósticos y laboratorios.**

**LO QUE LE
HACÍA FALTA
AL SECTOR**





● **UN LUGAR
PERFECTO
PARA SERVICIOS
MÉDICOS**



Áreas
construidas
desde:

25m²

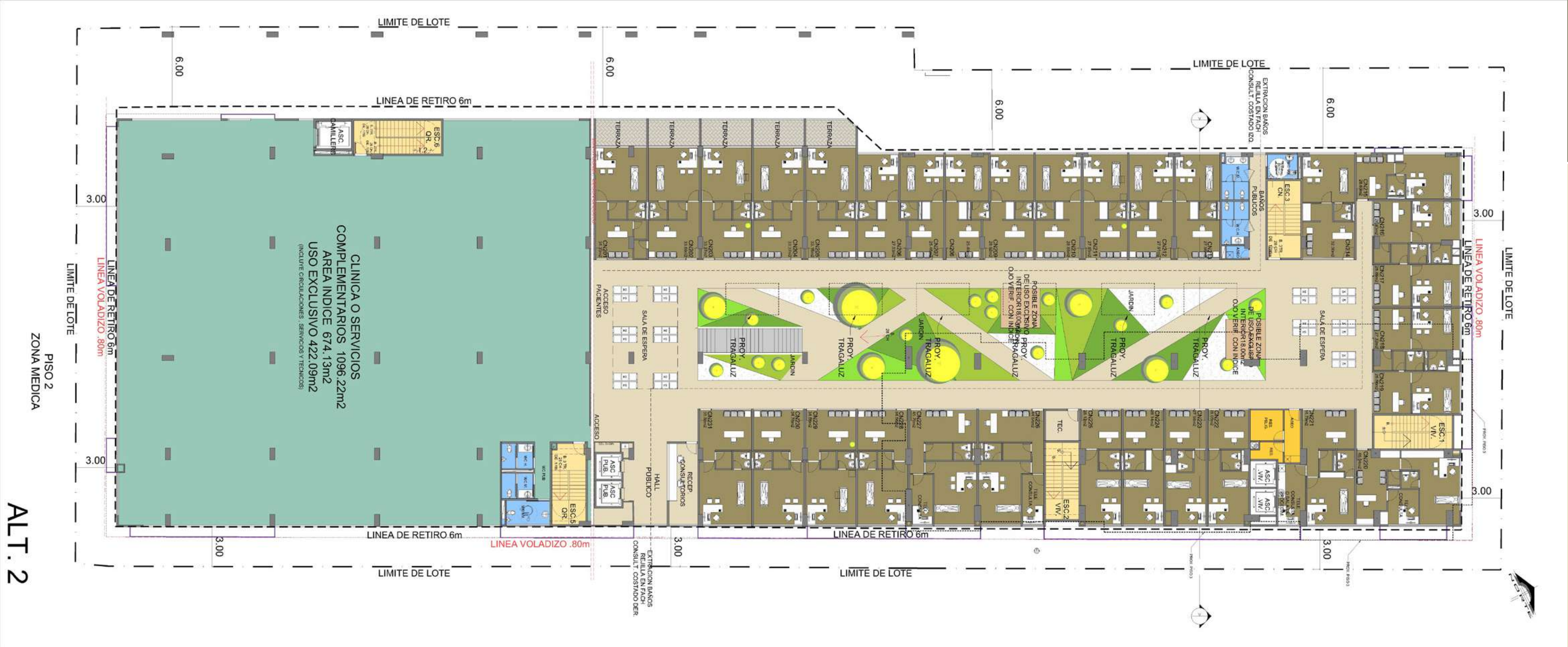


● Parquederos
exclusivo para
comercio y salud.
110 PQ.

Architectural floor plan of a building complex. The plan shows various rooms, corridors, and outdoor areas. Key features include:

- Rooms and Areas:** L101, L102, L103, L104, L105, L106, L107, L108, L109, L110, L111, L112, L113, L114, L115, L116, L117, L118, L119, L120, L121, L122, L123, L124, L125, L126, L127, L128, L129, L130, L131, L132, L133, L134, L135, L136, L137, L138, L139, L140, L141, L142, L143, L144, L145, L146, L147, L148, L149, L150, L151, L152, L153, L154, L155, L156, L157, L158, L159, L160, L161, L162, L163, L164, L165, L166, L167, L168, L169, L170, L171, L172, L173, L174, L175, L176, L177, L178, L179, L180, L181, L182, L183, L184, L185, L186, L187, L188, L189, L190, L191, L192, L193, L194, L195, L196, L197, L198, L199, L200, L201, L202, L203, L204, L205, L206, L207, L208, L209, L210, L211, L212, L213, L214, L215, L216, L217, L218, L219, L220, L221, L222, L223, L224, L225, L226, L227, L228, L229, L230, L231, L232, L233, L234, L235, L236, L237, L238, L239, L240, L241, L242, L243, L244, L245, L246, L247, L248, L249, L250, L251, L252, L253, L254, L255, L256, L257, L258, L259, L260, L261, L262, L263, L264, L265, L266, L267, L268, L269, L270, L271, L272, L273, L274, L275, L276, L277, L278, L279, L280, L281, L282, L283, L284, L285, L286, L287, L288, L289, L290, L291, L292, L293, L294, L295, L296, L297, L298, L299, L300, L301, L302, L303, L304, L305, L306, L307, L308, L309, L310, L311, L312, L313, L314, L315, L316, L317, L318, L319, L320, L321, L322, L323, L324, L325, L326, L327, L328, L329, L330, L331, L332, L333, L334, L335, L336, L337, L338, L339, L340, L341, L342, L343, L344, L345, L346, L347, L348, L349, L350, L351, L352, L353, L354, L355, L356, L357, L358, L359, L360, L361, L362, L363, L364, L365, L366, L367, L368, L369, L370, L371, L372, L373, L374, L375, L376, L377, L378, L379, L380, L381, L382, L383, L384, L385, L386, L387, L388, L389, L390, L391, L392, L393, L394, L395, L396, L397, L398, L399, L400, L401, L402, L403, L404, L405, L406, L407, L408, L409, L410, L411, L412, L413, L414, L415, L416, L417, L418, L419, L420, L421, L422, L423, L424, L425, L426, L427, L428, L429, L430, L431, L432, L433, L434, L435, L436, L437, L438, L439, L440, L441, L442, L443, L444, L445, L446, L447, L448, L449, L450, L451, L452, L453, L454, L455, L456, L457, L458, L459, L460, L461, L462, L463, L464, L465, L466, L467, L468, L469, L470, L471, L472, L473, L474, L475, L476, L477, L478, L479, L480, L481, L482, L483, L484, L485, L486, L487, L488, L489, L490, L491, L492, L493, L494, L495, L496, L497, L498, L499, L500, L501, L502, L503, L504, L505, L506, L507, L508, L509, L510, L511, L512, L513, L514, L515, L516, L517, L518, L519, L520, L521, L522, L523, L524, L525, L526, L527, L528, L529, L530, L531, L532, L533, L534, L535, L536, L537, L538, L539, L540, L541, L542, L543, L544, L545, L546, L547, L548, L549, L550, L551, L552, L553, L554, L555, L556, L557, L558, L559, L560, L561, L562, L563, L564, L565, L566, L567, L568, L569, L570, L571, L572, L573, L574, L575, L576, L577, L578, L579, L580, L581, L582, L583, L584, L585, L586, L587, L588, L589, L590, L591, L592, L593, L594, L595, L596, L597, L598, L599, L600, L601, L602, L603, L604, L605, L606, L607, L608, L609, L610, L611, L612, L613, L614, L615, L616, L617, L618, L619, L620, L621, L622, L623, L624, L625, L626, L627, L628, L629, L630, L631, L632, L633, L634, L635, L636, L637, L638, L639, L640, L641, L642, L643, L644, L645, L646, L647, L648, L649, L650, L651, L652, L653, L654, L655, L656, L657, L658, L659, L660, L661, L662, L663, L664, L665, L666, L667, L668, L669, L670, L671, L672, L673, L674, L675, L676, L677, L678, L679, L680, L681, L682, L683, L684, L685, L686, L687, L688, L689, L690, L691, L692, L693, L694, L695, L696, L697, L698, L699, L700, L701, L702, L703, L704, L705, L706, L707, L708, L709, L710, L711, L712, L713, L714, L715, L716, L717, L718, L719, L720, L721, L722, L723, L724, L725, L726, L727, L728, L729, L730, L731, L732, L733, L734, L735, L736, L737, L738, L739, L740, L741, L742, L743, L744, L745, L746, L747, L748, L749, L750, L751, L752, L753, L754, L755, L756, L757, L758, L759, L760, L761, L762, L763, L764, L765, L766, L767, L768, L769, L770, L771, L772, L773, L774, L775, L776, L777, L778, L779, L780, L781, L782, L783, L784, L785, L786, L787, L788, L789, L790, L791, L792, L793, L794, L795, L796, L797, L798, L799, L800, L801, L802, L803, L804, L805, L806, L807, L808, L809, L810, L811, L812, L813, L814, L815, L816, L817, L818, L819, L820, L821, L822, L823, L824, L825, L826, L827, L828, L829, L830, L831, L832, L833, L834, L835, L836, L837, L838, L839, L840, L841, L842, L843, L844, L845, L846, L847, L848, L849, L850, L851, L852, L853, L854, L855, L856, L857, L858, L859, L860, L861, L862, L863, L864, L865, L866, L867, L868, L869, L870, L871, L872, L873, L874, L875, L876, L877, L878, L879, L880, L881, L882, L883,

) Acceso independiente
servicios médicos y
consultorios. _____



PISO 2 SALUD

Consultorios y espacios
para servicios médicos



CONSULTORIO TIPO 1



Área construida

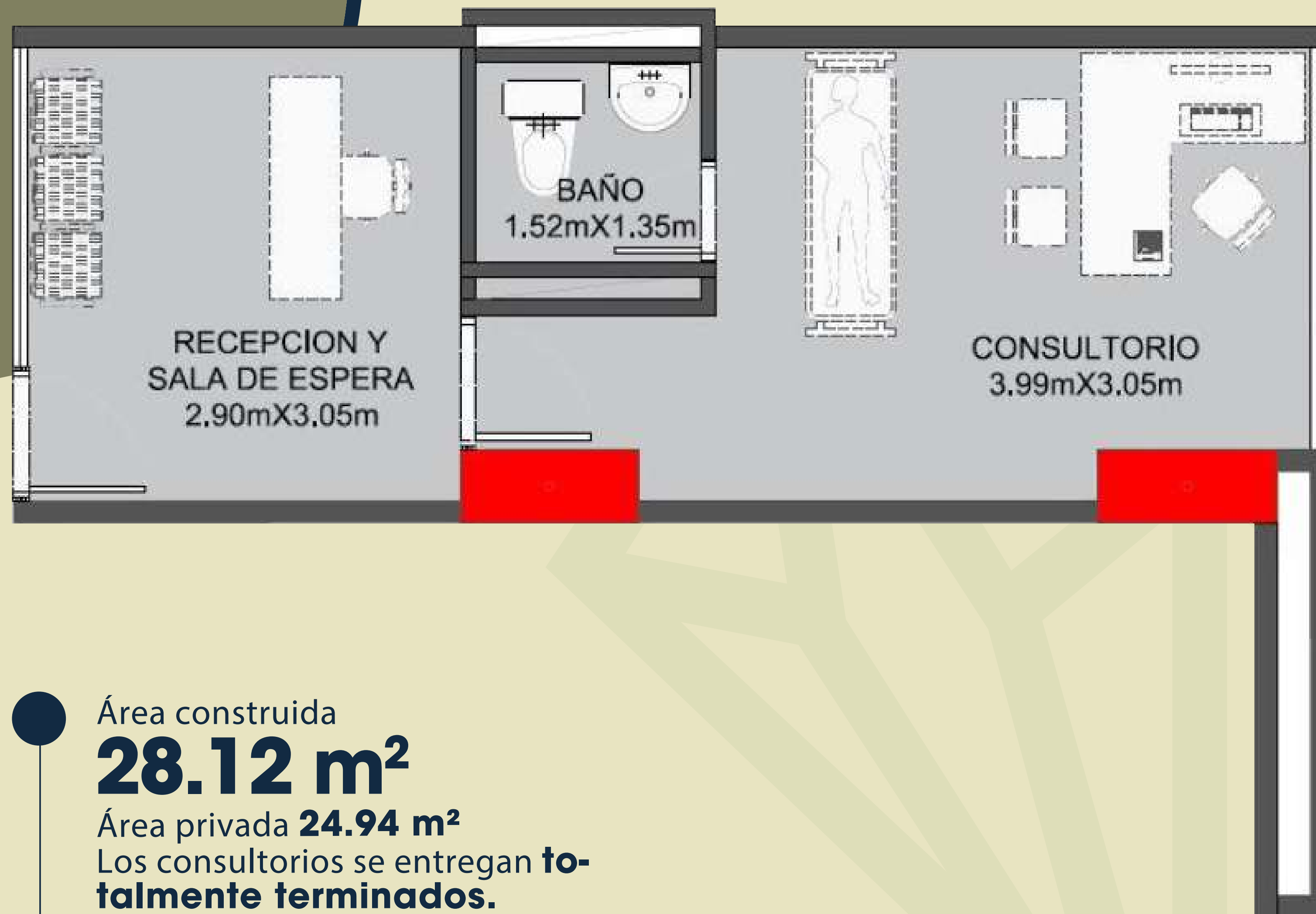
33.37 m²

más 8.38 m² de balcón

Área privada **31,39 m²**

Los consultorios se entregan **totalmente terminados.**

CONSULTORIO TIPO 3



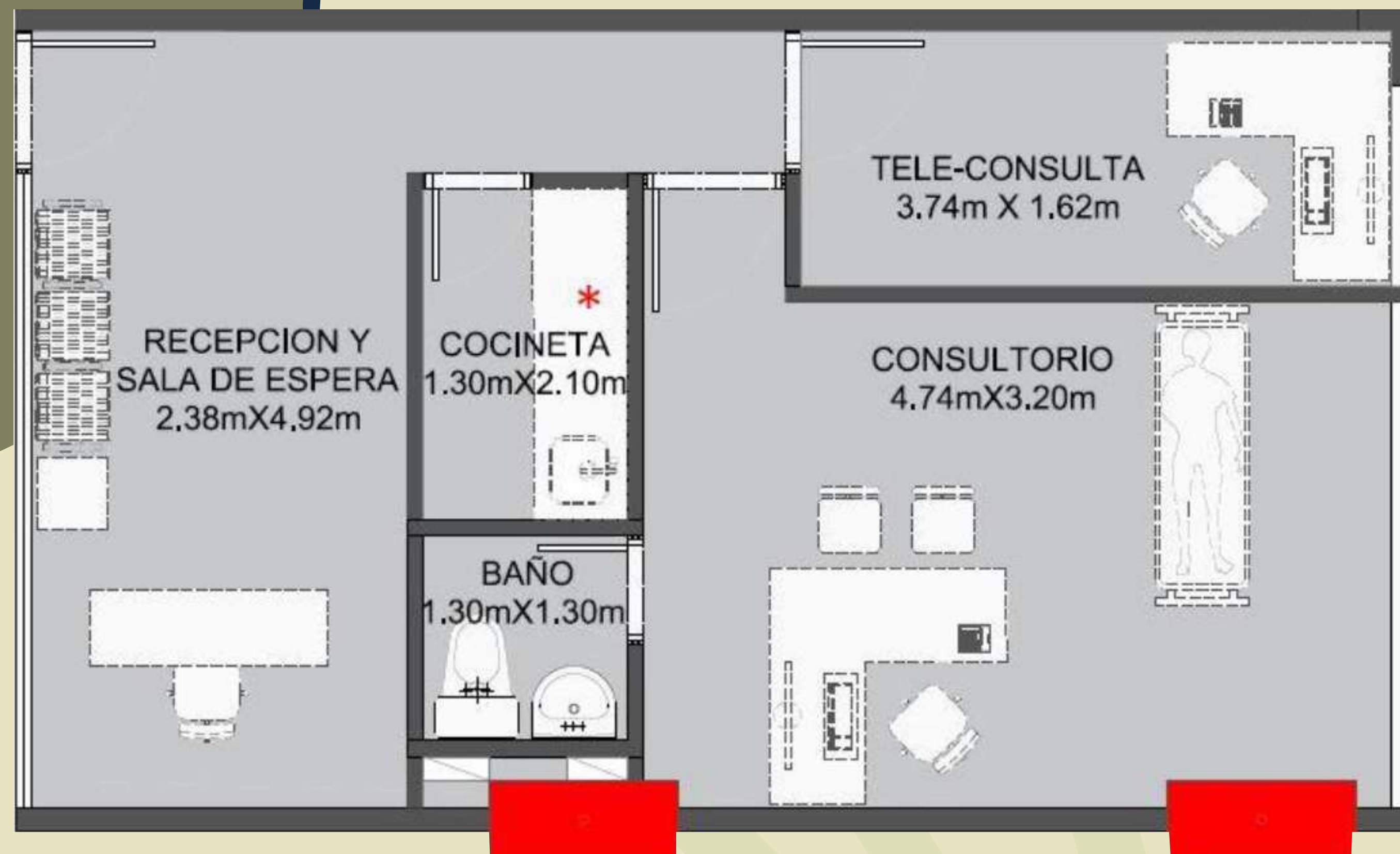
Área construida

28.12 m²

Área privada **24.94 m²**

Los consultorios se entregan **totalmente terminados.**

CONSULTORIO TIPO 4



Área construida

44.64 m²

Área privada **41.54 m²**

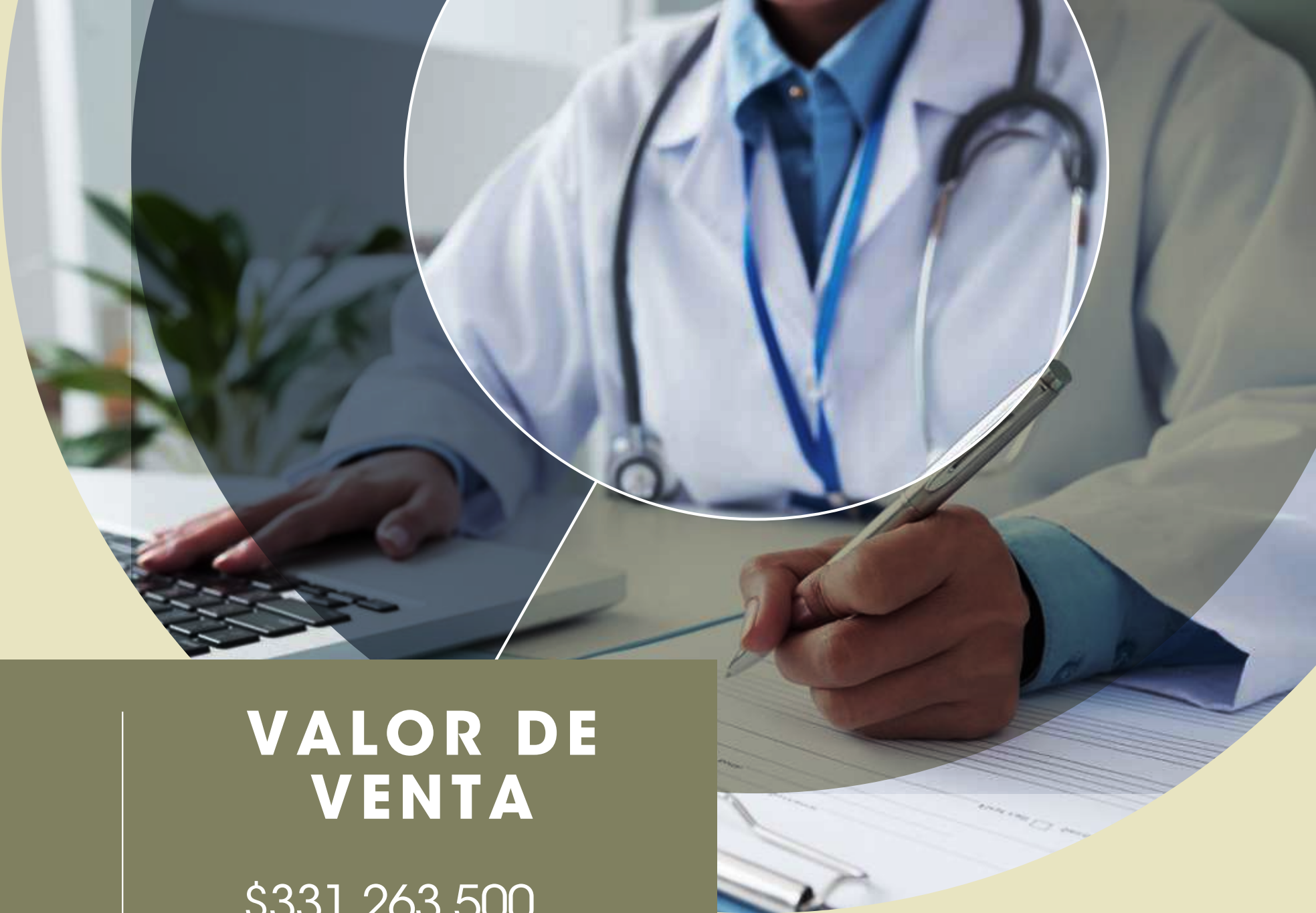
Los consultorios se entregan **totalmente terminados.**

VALOR DE VENTA DE CONSULTORIOS

CONSULTORIO	ÁREA	TERRAZA	VALOR DE VENTA
204	33.37	8.38	\$331,263,500
225	28.12		\$278,080,000
226	44.64		\$393,280,000

*Estos valores incluyen un parqueadero privado de costo de 25 millones.

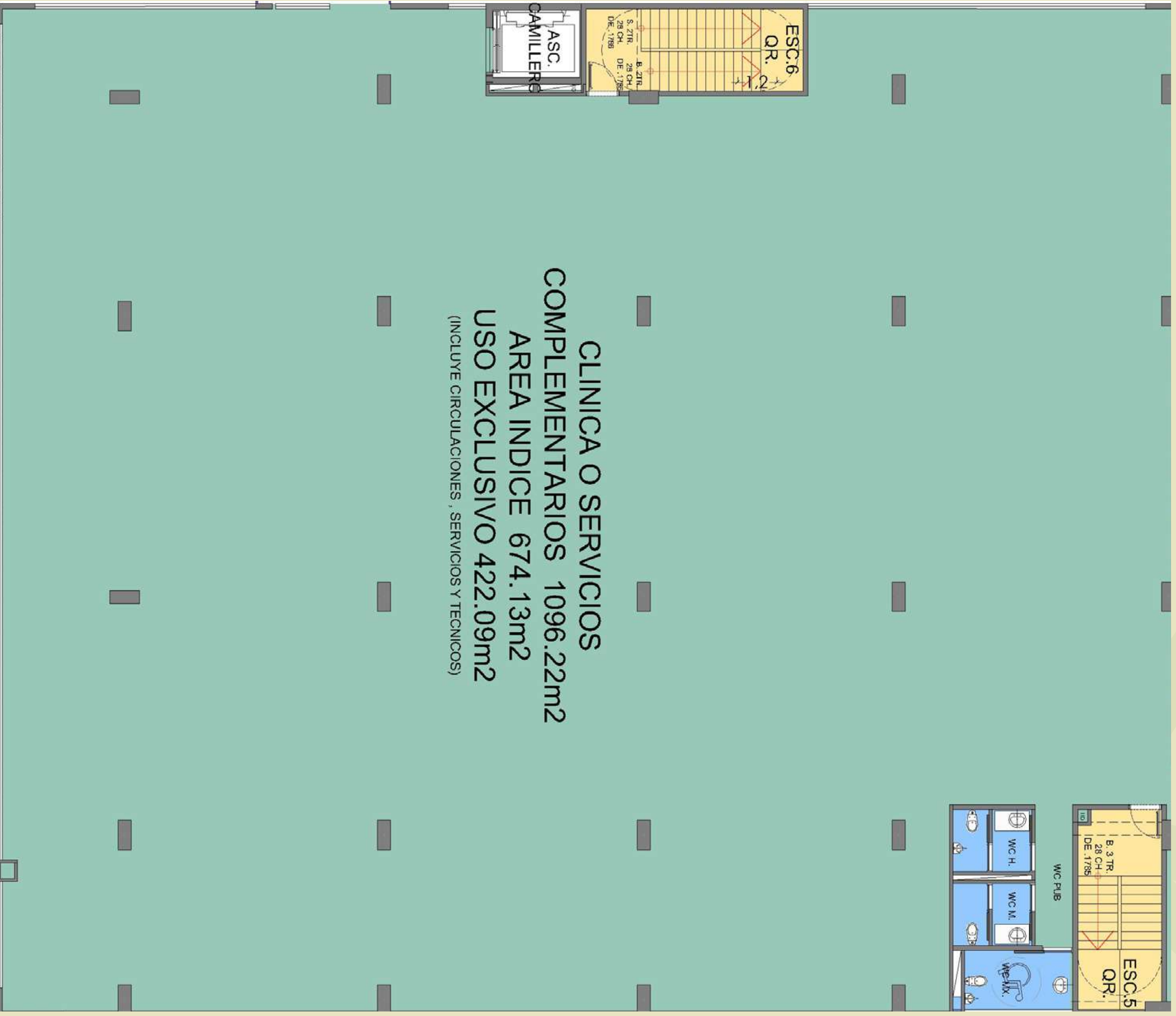
Los consultorios se entregan **totalmente terminados.**



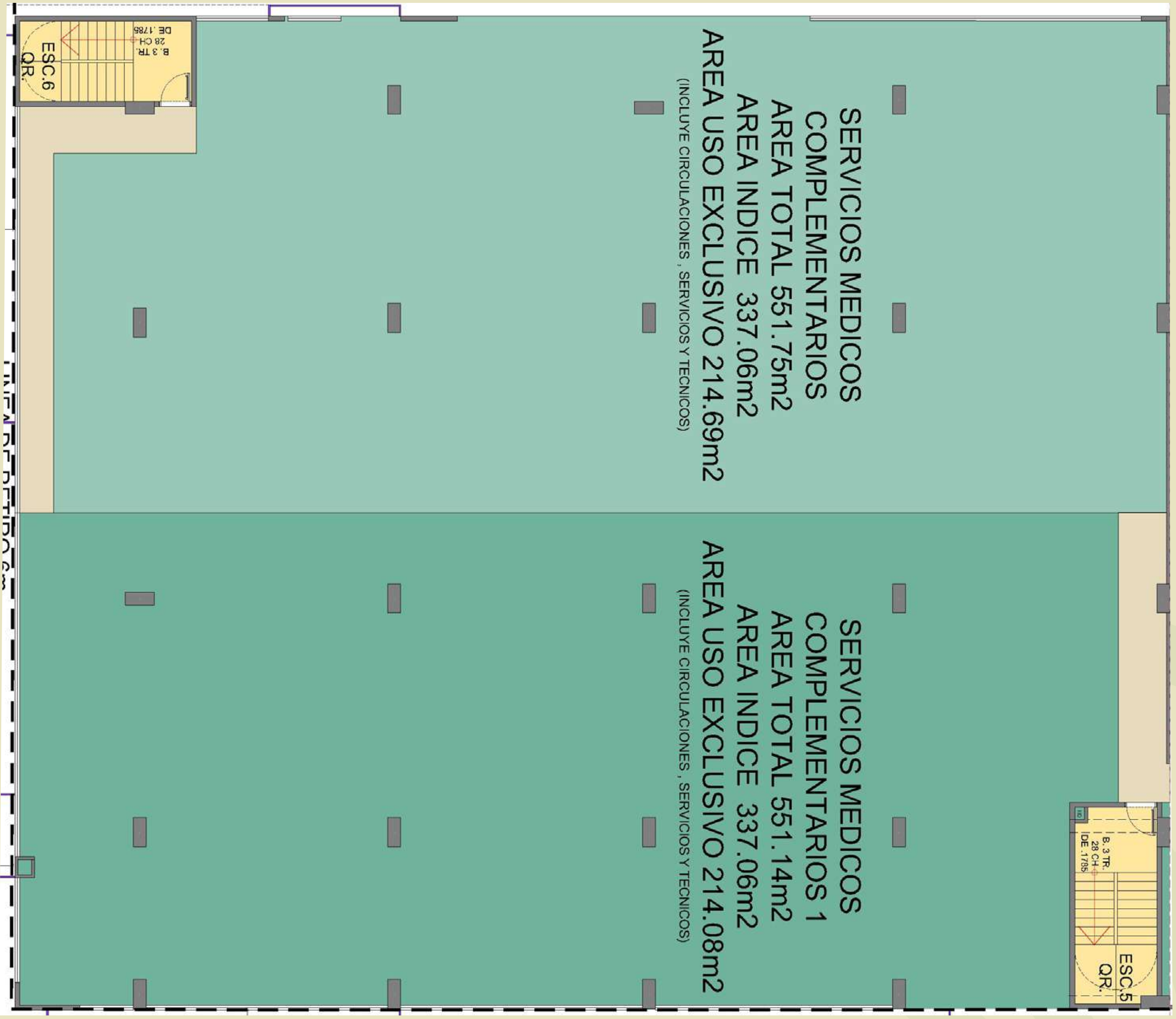
●
**ZONA DE SERVICIOS
MÉDICOS
COMPLEMENTARIOS**



ESPACIO COMPLETO PARA SERVICIOS MÉDICOS



2 ESPACIOS PARA SERVICIOS MÉDICOS COMPLEMENTARIOS



- ✓ Se entregan todos los espacios técnicos requeridos para su adecuación y funcionamiento, se entrega propuesta arquitectónica, y ajustes que se requieran.
- ✓ Propuesta en obra Gris y espacio abierto.
- ✓ Esta propuesta incluye tres parqueaderos privados por valor de 75 millones, si requieren más parqueaderos tienen un costo adicional de 25 millones cada uno.
- ✓ Fecha de entrega Junio de 2024 (si se requiere iniciar adecuaciones antes podría entregarse con dos meses de anticipación).
- ✓ Ofrecemos la opción de entregar diseño con detalles para su construcción o propuesta económica de acabados.

PROPUESTA ECONÓMICA:

	ÁREA	VALOR M ²	VALOR TOTAL
Área para laboratorio o servicios médicos complementarios	674.13	\$6,290,000	\$6,895,223,800.00
Área para clínica o servicios médicos complementarios (uso exclusivo)	422.09		
Total área	1096.22		
Parqueaderos privados	3		



- ✓ Se entregan todos los espacios técnicos requeridos para su adecuación y funcionamiento, se entrega propuesta arquitectónica, y ajustes que se requieran.
- ✓ Propuesta en obra Gris y espacio abierto.
- ✓ Esta propuesta incluye dos parqueaderos privados por valor de 50.000.000 millones, si requieren más parqueaderos tienen un costo adicional de 25.000.000 millones.
- ✓ Fecha de Entrega Junio de 2024 (si se requiere iniciar adecuaciones antes podría entregarse con dos meses de anticipación).
- ✓ Ofrecemos la opción de entregar diseño con detalles para su construcción o propuesta económica de acabados.

PROPUESTA ECONÓMICA ALTERNATIVA 2:

	ÁREA 1	VALOR M²	VALOR TOTAL
Área para laboratorio o servicios médicos complementarios	337.06	\$6,310,000	\$3,481,542,500.00
Área para laboratorio o servicios médicos complementarios (uso exclusivo)	214.69		
Total área	551.75		
Parqueaderos privados	2		

	ÁREA 2	VALOR M²	VALOR TOTAL
Área para laboratorio o servicios médicos complementarios	337.06	\$6,310,000	\$3,477,693,400.00
Área para laboratorio o servicios médicos complementarios (uso exclusivo)	214.08		
Total área	551.14		
Parqueaderos privados	2		





UN LUGAR PERFECTO PARA SERVICIOS MÉDICOS



CONSTRUIMOS POR
NATURALEZA



MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ

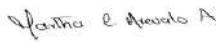
SECURITY FILMS

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVOS PRELIMINAR

Con cortes a 31 de Diciembre de 2019-2020 -2021-2022

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

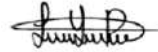
DESCRIPCIÓN	2019	2020	2021	2022
Ingresos de actividades ordinarias	422.123.000	340.254.000	609.733.000	83.896.449
Menos Costo de ventas	228.471.000	254.998.000	512.097.000	62.670.577
GANANCIA BRUTA	193.652.000	85.256.000	97.636.000	21.225.872
Mas Otros ingresos	380.000	26.467.000	31.862.000	
Menos Gastos de ventas y distribución	32.450.000	12.856.000	13.850.000	2.420.000
Menos Gastos de administración	62.452.000	42.185.000	82.851.000	59.861.850
Menos Gastos financieros	4.567.000	5.181.000	5.420.000	863.000
Menos Otros gastos	-	-	-	-
GANANCIA /PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y CREE	94.563.000	51.501.000	27.377.000	- 41.918.978
Menos Gasto por impuesto a la renta	9.775.000	4.452.000	8.486.870	
GANANCIA/PERDIDA DEL PERÍODO ANTES DE RESERVA	84.788.000	47.049.000	18.890.130	- 41.918.978
Otro resultados integrales				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificaran al resultado del período				
Componentes de otro resultado integral que se reclasificaran al resultado del período				
RESULTADO INTEGRAL DEL PERIODO	84.788.000	47.049.000	18.890.130	- 41.918.978



Martha Cecilia Arevalo Arbelaez

C.C 43597390

Representante Legal



Leidy Yuliana Yepez

TP 229448-T

Contador

Fecha creación reporte: 2022-01-14, 01:37:39 PM

Tipo Planilla:

E: PLANILLA EMPLEADOS EMPRESAS.

Planilla Número: 53650560

Periodo Cotización: enero de 2022

Periodo Servicio: febrero de 2022

PAGADO 14/01/2022

Nit: N890903790

Administradora: ARL SURA

I. DATOS DEL APORTANTE

Razón Social	MARTHA CECILIA AREVALO ARBELAEZ				
Documento	NI43597390	Dirección	CR 73 #51 - 45		
Tipo de Empresa	EMPLEADOR	Teléfono	4361243		
Tipo Persona	JURÍDICA	Forma Presentación	ÚNICO	Total Afiliados	16
Ciudad	MEDELLIN	Departamento	ANTIOQUIA		
Representante Legal	AREVALO ARBELAEZ MARTHA CECILIA	Identificación	CC 43597390		

II. DETALLE DE LOS AFILIADOS

Datos del Afiliado							Novedades										Riesgos								
Identificación	Apellidos y Nombres	Tipo Cotizante	Subtipo Cotizante	Ext. no obligado	Residente Exterior	Código Depto y Municipio	ING	RET	VCT	COR	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	IRP	Salario Básico	Días Cotizados	Tarifa	IBC	Cotización	Código Centro de Trabajo	Código Nueva Administradora de Salud	Código Nueva Administradora de Pensión
CC 1005997064	HOLMAN ROMERO GUTIERREZ	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	230201
CC 1037586512	VERONICA HIDALGO HIDALGO	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.00522	\$ 1.000.000	\$ 5.300	000000000	EPS010	230301
CC 1037607712	JUAN CAMILO SEPULVEDA TUBERQUIA	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	230201
CC 1037615602	JEISSON ALEXANDER ACEVEDO MESA	01	00			05 001		X									0	\$ 1.000.000	1	0.02436	\$ 33.334	\$ 900	000000000	EPS010	230201
CC 1039453745	OLIVER ARTURO HENAO QUIGUANAS	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	231001
CC 1042771404	EDUAR DAVID TABARES BETANCUR	01	00			05 001		X									0	\$ 1.000.000	1	0.02436	\$ 33.334	\$ 900	000000000	EPS010	230301
CC 1104419597	JORGE LUIS BARRETO JATIB	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000001	EPS010	230301
CC 1112225362	HARVEY HENAO QUIGUANAS	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	25-14
CC 1117817932	EDUAR ARIEL ROMERO GUTIERREZ	01	00			05 001		X									0	\$ 1.000.000	1	0.02436	\$ 33.334	\$ 900	000000000	EPS010	230201
CC 1128431931	DANIEL HERNANDO POSADA DIAZ	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	230301
CC 1152217880	CAROLINA RODRIGUEZ PIEDRAHITA	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.00522	\$ 1.000.000	\$ 5.300	000000000	EPS010	230301
CC 16825414	CARLOS ALBERTO GOMEZ MESA	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS016	25-14
CC 44001906	NINY JOHANNA ARBELAEZ AGUDELO	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.00522	\$ 1.000.000	\$ 5.300	000000000	EPS010	230201
CC 71271958	SADIR ALBERTO PEREZ PEREZ	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000001	EPS040	230201
CC 75036208	JOSE HERNAN MARIN CHANCHI	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	230201
CC 98574556	OSCAR ALBEIRO MAZO MACIAS	01	00			05 001											0	\$ 1.000.000	30	0.02436	\$ 1.000.000	\$ 24.400	000000000	EPS010	230201

III. TOTAL AUTOLIQUIDACIÓN DE APORTES:

Sumatoria IBC	Incapacidades Pagadas	Valor Pagado a otros Subsistemas Riesgos	Valor Aportes Netos	Intereses Mora Riesgos	Saldo a favor	Total Pagado
\$ 13.100.002	\$ 0	\$ 0	\$ 262.600	\$ 0	\$ 0	\$ 262.600



Factura sistema POS: ES0005604

Código interno: 2286A4

Apertura caja: 22/03/2022 06:00:25

Atendió: JESUS BALDIVINO

Caja 3 Fecha venta: 22/03/2022 12:33:50

Código de venta: 1781345

Placa: No registrada

Ubicación: Gilbarco Advantage 1 L1 - Man
guera 1 GC

CANT	DESCRIPCION	VALOR
3.808	Gasolina Corriente	\$28.000
	[gal.] Vr unit(9318)	

SubTotal \$28.000

Descuento \$0

Iva \$0

Total \$28.000

Vr Cancelado \$28.000

Cambio \$0

Efectivo \$28.000

PUNTOS COLOMBIA

DOCUMENTO 985XXXX56

ESTIMADO(A) OSCAR

PUNTOS ACUMULADOS 18

PUNTOS TOTALES 1.800

FECHA VENCER 7/1

VALIDEZCA VENCIMIENTO 2023-01-31

USAT PARA MOTOS Y VEHICULOS

Fecha impresion: 22/03/2022 12:34:12

Impreso por: TowerTech Americas S.A.S.

NIT: 800138274-1

Servicio de Ventas

INTRO
LOS COLORES®

CALLE 53 CON CARRERA 72 (ESQUINA)
PBX: 230 61 11 - Medellín - Colombia
Nit: 890 302 988 - 7

RI Nº **337960**

Fecha: 22. marzo 22 Placa: _____

Cliente: Bolsa gasolina

CONCEPTO	GLS	V/UNIT.	VALOR
GASOLINA CORRIENTE	2 lit	3500	7000
GASOLINA EXTRA			
DIESEL			
			7000

Firma del Cliente: _____

Vendedor de Isla: _____

Jesús B

Fecha: 15 de Julio de
Pag.













